รายงานประจำปี

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

---

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

" KTAM Happy Life Happy Investment"

7/58

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	
(1) สาระสำคัญของกองทุน	1
(2) ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยลงทุน	4
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1) ข้อมูลทั่วไป	8
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ข้อมูลทั่วไป	9
3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	17
4) ปัจจัยความเสี่ยง	38
5) ข้อพิพาททางกฎหมาย	51
6) ข้อมูลสำคัญอย่างอื่น	51
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7) ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก	52
8) โครงสร้างการจัดการ	56
9) การกำกับดูแลกิจการ	71
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม	71
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	76
12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	77
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	82
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ	88
15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	158
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	159

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

บริษัทขอนำส่งรายงานประจำปี 2561-2562 ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2561 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่าน เสมอมา

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน

(1) สาระสำคัญของกองทุน

ชื่อกองทุน (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ชื่อกองทุน (อังกฤษ) : Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

ชื่อย่อ : TLGF

ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง

ผู้จัดการกองทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ลักษณะการลงทุน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ราคาที่ลงทุน : 25,952,862,942.40 บาท

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ : ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด : วันที่ 4 ธันวาคม 2561

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด : 30,677 ล้านบาท

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หากกองทุนให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย

-ไม่มี-

ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลที่สาคัญ เช่น เงื่อนไข การรับประกันรายได้ข้อมูลผู้รับประกันรายได้และอันดับความน่าเชื่อถือ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทุน (Milestone) ในปีที่ผ่านมา เช่น การลงทุนเพิ่มหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุน การเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหญ่ และการเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมสำหรับกรณีการลงทุนในโรงแรม เป็นต้น

-ไม่มี-

<u>สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เช่น ผู้ให้กู้ สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี</u>

ตามมติเวียนคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) (กองทุนรวม) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาเงินกู้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรีไฟแนนซ์ (Refinance) กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยกองทุนได้พิจารณาจ่ายชำระคืนเงินต้น (บางส่วน) จำนวน 141 ล้านบาท และ Refinance หนี้สินคงเหลือจำนวน 2,450 ล้านบาท กับธนาคาร CIMB ในวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้น (ในวันที่ 29 ธันวาคม 2560 ณ วันทำการสุดท้าย) โดยอัตราดอกเบี้ยภายใต้สัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ปรับลดลงจาก BIBOR + 1.25 เปลี่ยนเป็น BIBOR + 1.075 ซึ่งทำให้กองทุนฯ สามารถประหยัดดอกเบี้ยจ่ายได้เมื่อเทียบกับเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิม โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ ปัจจุบันกองทุนฯ ได้เบิกวงเงินกู้ยืมกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) รวมทั้งสิ้น 2,450 ล้านบาท โดยมีข้อมูลโดยสังเขปของเงินกู้ยืมดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	2,450
อัตราดอกเบี้ย	BIBOR +1.075
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2565
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	กองทุนมิได้นำทรัพย์สินทั้งปวงทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคตไปใช้เป็น

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

ประวัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและการลดทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)	
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย
1	13 มี.ค. 2555 - 31 พ.ค. 2555	238,241,999.98	0.1346
2	1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555	291,341,999.90	0.1646
3	1 ก.ย. 2555 - 30 พ.ย. 2555	283,200,000.00	0.1600
4	1 ธ.ค. 2555 - 28 ก.พ. 2556	410,954,449.69	0.1801
5	1 มี.ค. 2556 - 31 พ.ค. 2556	403,885,088.61	0.1778
6	1 มิ.ย. 2556 - 31 ส.ค. 2556	389,841,489.78	0.1708
7	1 ก.ย. 2556 - 30 พ.ย. 2556	371,827,488.14	0.1630
8	1 ธ.ค. 2556 - 28 ก.พ. 2557	422,173,877.76	0.1851
9	1 มี.ค. 2557 - 31 พ.ค. 2557	423,282,869.60	0.1856
10	1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557	433,564,172.48	0.1900
11	1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557	437,071,912.23	0.1870
12	1 ธ.ค. 2557 - 28 ก.พ. 2558	423,281,938.90	0.1811

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)	
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย
13	1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558	481,480,283.87	0.2060
14	1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558	488,492,136.09	0.2090
15	1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558	508,592,766.54	0.2176
16	1 ธ.ค. 2558 - 28 ก.พ. 2559	511,864,965.21	0.2190
17	1 มี.ค. 2559 - 31 พ.ค. 2559	508,592,765.13	0.2176
18	1 มิ.ย. 2559 - 31 ส.ค. 2559	504,151,927.57	0.2157
19	1 ก.ย. 2559 - 30 พ.ย. 2559	492,932,969.52	0.2109
20	1 ธ.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2560	502,048,372.93	0.2148
21	1 มี.ค. 2560 - 31 พ.ค. 2560	497,607,535.37	0.2129
22	1 มิ.ย. 2560 - 31 ส.ค. 2560	502,515,829.52	0.2150
23	1 ก.ย. 2560 - 30 พ.ย. 2560	501,347,188.06	0.2145
24	1 ธ.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2561	525,187,473.92	0.2247
25	1 มี.ค 2561 - 31 พ.ค. 2561	538,276,258.32	0.2303
26	1 มิ.ย. 2561 - 31 ส.ค. 2561	525,421,202.21	0.2248
27	1 ก.ย. 2561 - 30 พ.ย. 2561	514,202,244.16	0.2200
28	1 ธ.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2562	525,654,930.51	0.2249

ประวัติการเพิ่มทุน

ครั้งที่	วันที่เพิ่มทุน	ก่อนการเพิ่มเงินทุน		จำนวน ที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน หลังการเพิ่มเงินทุน	
		จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย
1	3 ธ.ค.2555	18,344,280,000	1,770,000,000	7,544,862,942.40	567,282,928	25,889,142,942.40	2,337,282,928

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	ผลการ ดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุน จดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน หลังการลดเงินทุน	
		จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย	จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย	จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย
1	13 มี.ค. 2555- 31 พ.ค. 2555	18,408,000,000.00	10.4000	28,320,000.00	0.0160	18,379,680,000.00	10.3840
2	1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555	18,379,680,000.00	10.3840	35,400,000.00	0.0200	18,344,280,000.00	10.3640
3	1 ธ.ค.2555 - 28 ก.พ.2556	25,889,142,942.40	10.3640	48,849,213.20	0.0209	25,840,293,729.20	10.3431
4	1 มี.ค.2556 - 31 พ.ค.2556	25,840,293,729.20	10.3431	39,032,625.55	0.0167	25,801,261,103.65	10.3264
5	1 มิ.ย.2556 - 31 ส.ค.2556	25,801,261,103.65	10.3264	39,733,815.10	0.0170	25,761,527,288.55	10.3094
6	1 ก.ย.2556 - 30 พ.ย.2556	25,761,527,288.55	10.3094	38,565,171.47	0.0165	25,722,962,117.08	10.2929
7	1 ธ.ค.2556 - 28 ก.พ.2557	25,722,962,117.08	10.2929	37,396,527.36	0.0160	25,685,565,589.72	10.2769
8	1 มี.ค.2557 - 31 พ.ค.2557	25,685,565,589.72	10.2769	38,331,438.75	0.0164	25,647,234,150.97	10.2605

9	1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557	25,647,234,150.97	10.2605	38,331,438.79	0.0164	25,608,902,712.18	10.2441
10	1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557	25,608,902,712.18	10.2441	37,863,981.53	0.0162	25,571,038,730.65	10.2279
11	1 ธ.ค.2557 - 28 ก.พ.2558	25,571,038,730.65	10.2279	40,201,267.71	0.0172	25,530,837,462.94	10.2107
12	1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558	25,530,837,462.94	10.2107	14,491,152.35	0.0062	25,516,346,310.59	10.2045
13	1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558	25,516,346,310.59	10.2045	19,165,718.99	0.0082	25,497,180,591.60	10.1963
14	1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558	25,497,180,591.60	10.1963	3,505,926.69	0.0015	25,493,674,664.91	10.1948

เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน : มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

เนื้อหาในรายละเอียดของการจ่ายผลตอบแทนและลดทุนของกองทุนได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 "การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน"

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนสำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย:พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,079,705	0.051
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,915,139	0.010
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,372,709	0.015
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	269,551,407	0.917
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,674,200	0.006
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	321,552,347	1.094
ค่าเช่าที่ดิน	48,487,656	0.165
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,456,695	0.015
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	668,089,858	2.273
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 28 กุมภาพันธ์ 2562 : 29,379,060,433.96 บาท		

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) **ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยลงทุน**

การลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 "ปัจจัยความเสี่ยง" ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ และรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฯ

1. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม**

1.1 **ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน** ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

1.2 **รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า** ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการหาผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก

1.3 **ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้** กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่งและ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน และคงความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

1.4 **ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม** ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในเอกสารฉบับนี้ ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มสูงขึ้น

1.5 **กองทุนรวมจะต้องพึ่งพิงเทสโก้ โลตัส ในการใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน** (Right of First Refusal) กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของเทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามา

2. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน**

2.1 **กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ**

ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า ส่วนศูนย์การค้าปลีกประเภทอื่นก็มีการแข่งขันกับผู้เช่าของกองทุนรวมเพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของผู้เช่าของกองทุนรวม และส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า

2.2 **อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า**

สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

2.3 **ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย** กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

2.4 **อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น** นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้มีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา

2.5 **การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ** ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

2.6 **ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม** ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง

2.7 **อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่** ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

2.8 **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์** และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

2.9 **การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

2.10 **กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์** แม้เทสโก้ โลตัส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต เทสโก้ โลตัส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ได้

2.11 **สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับและอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน** หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

3. **ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

3.1 **การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง** ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

3.2 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

3.3 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

3.4 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนอาจถูกเวนคืน ตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม

4. ความเสี่ยงด้านการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์

4.1 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

4.2 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้ รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

4.3 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้ เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้

4.4 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเทสโก้ โลตัส จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยเทสโก้ โลตัส หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

1) ข้อมูลทั่วไป

1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

ชื่อย่อ : TLGF

ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง

จำนวนเงินทุนของโครงการ : 25,952,862,942.40 บาท

(1) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 18,408,000,000.00 บาท

(2) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 7,544,862,942.40 บาท

หมายเหตุ : ภายหลังลดทุนครั้งที่ 1 - ครั้งที่ 14 คงเหลือ 25,493,674,664.91 บาท

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน :

- การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 18,408,000,000.00 บาท
  - จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000.0000 หน่วย
  - ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 10.40 บาท
- การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 7,544,862,942.40 บาท
  - จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 567,282,928.0000 หน่วย
  - ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 13.30 บาท

จำนวนหน่วยลงทุน : 2,337,282,928.0000 หน่วย

(1) จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 1,770,000,000.0000 หน่วย

(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 567,282,928.0000 หน่วย

ประเภทของหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 ชื่อบริษัทจัดการกองทุน/ผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02686-6100 โทรสาร 02670-0430

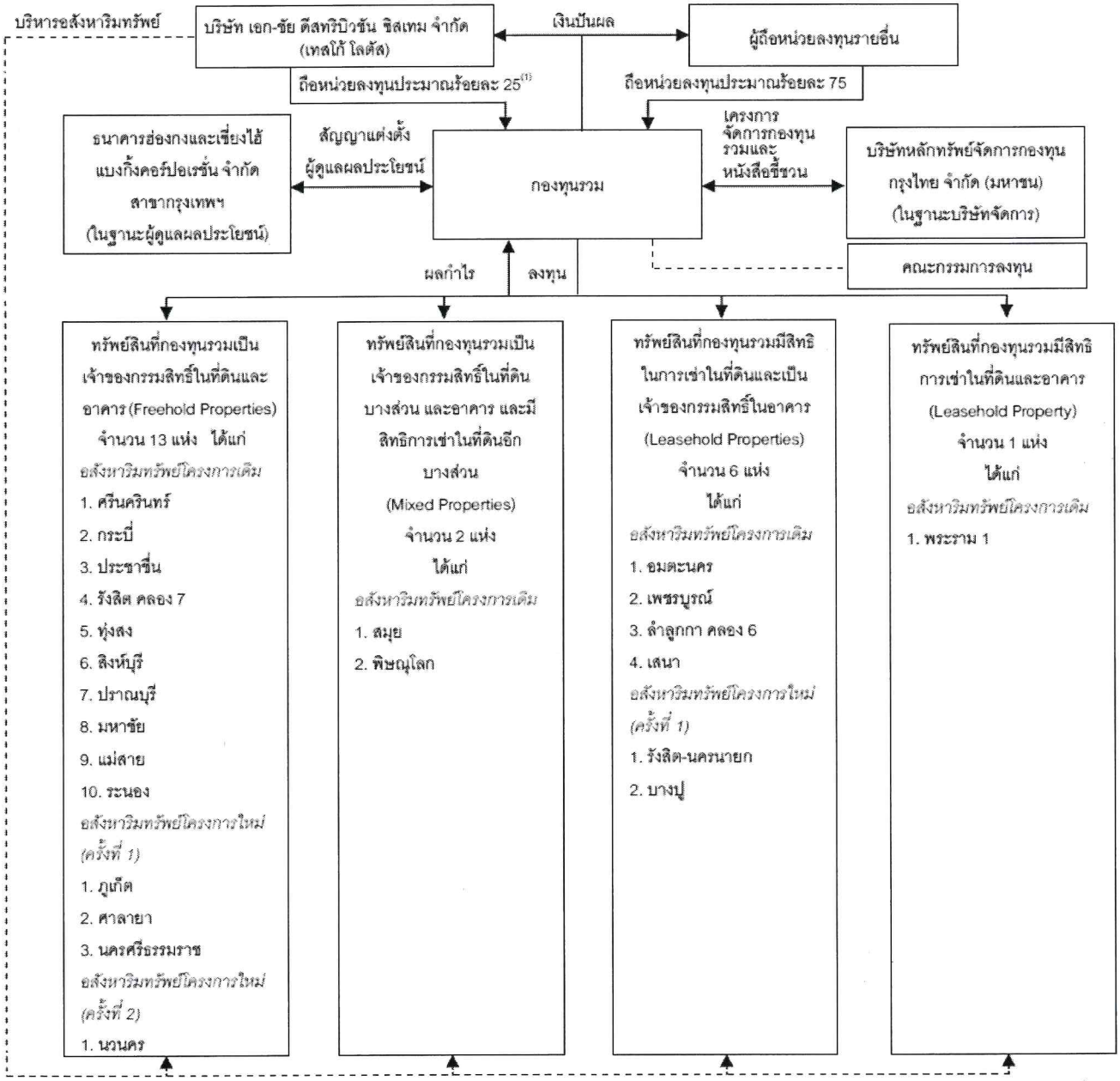
ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
อาคาร เอชเอสบีซี, เลขที่ 968 ถนนพระราม 4
แขวงสีลม เขต บางรัก, กรุงเทพ 10500
โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2353-7333

2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ข้อมูลทั่วไป

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุน



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

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

(1) วันที่ 14-15 มีนาคม 2555 กองทุนรวมใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส จำนวน 17 แห่ง โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแบ่งเป็น

(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง

(ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก

(ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ

(ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว

(2) วันที่ 4 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 5 แห่ง โดยแบ่งเป็น

(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช และ

(ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู โดยสิทธิการเช่าในที่ดินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนนี้ เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว

(3) วันที่ 24 มกราคม 2557 กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 1 แห่ง โดยมีแหล่งเงินทุนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่ โครงการนวนคร

<u>ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่</u>

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมได้ลงทุน เป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วเสร็จ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยมีค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

และภายหลังจากที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โอนทรัพย์สินหลักดังกล่าวแก่กองทุนรวมแล้ว บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม โดยมีค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่เหมาะสมตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มิได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน (at arm's length transaction) นอกจากนี้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอก-ชัย ดีส ทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.ธ. 14/2558

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	584,626,123	1.99%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	-
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	0	-
พันธบัตร	937,696,651	3.19%
รวม	1,522,322,774	5.18%
3. เงินลงทุนในตราสารทุน		
หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0	0.00%
รวม	0	0.00%
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	30,723,237,706	104.58%
รวม	30,723,237,706	104.58%
5. สินทรัพย์อื่น		
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ	426,055,586	1.45%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26,343,895	0.09%
สินทรัพย์อื่นๆ	8,566,278	0.03%
รวม	460,965,759	1.57%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	32,706,526,239	111.33%
6. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(92,411,303.00)	-0.31%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(110,716,400.00)	-0.38%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(345,465,778.00)	-1.18%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(327,298,524.00)	-1.11%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	(1,573,800.00)	-0.01%
เงินกู้ยืม	(2,450,000,000.00)	-8.34%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(3,327,465,805.00)	-11.33%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	**29,379,060,434**	**100.00%**
จำนวนหน่วยลงทุน	2,337,282,928	หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน	**12.5697**	**บาท**

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

รายละเอียดทรัพย์สิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

ลำดับที่	ชื่อสาขา	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
			กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ปท) วันที่ 4 ธันวาคม 2561	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	เศรีนครินทร์	เลขที่ 9 หมู่ 6 ต. บางเมืองใหม่ อ. เมือง จ. สมุทรปราการ	48-1-74.3	-	48-1-74.3	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารขายสินค้าเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง (4) อาคารมินิพลาซ่า จำนวน 4 หลัง ลิฟต์จำนวน 6 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	31,112	4,143	9.00%	10.00%
2	กระบี่	เลขที่ 191 หมู่ 12 ต. กระบี่น้อย อ. เมือง จ. กระบี่	30-1-51.8	-	30-1-51.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	15,790	1,955	9.00%	10.00%
3	ประชาชื่น	เลขที่ 829 ถ. ประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	14-3-93.4	-	14-3-93.4	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	12,461	1,738	8.00%	9.00%
4	รังสิต คลอง 7	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ต. ลำผักกูด อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี	144-1-71	-	144-1-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	12,492	1,455 ****	10.50%	9.50%
5	ทุ่งสง	เลขที่ 144 หมู่ 2 ต. หนองหงส์ อ. ทุ่งสง จ. นครศรีธรรมราช	30-2-85.7	-	30-2-85.7	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	10,572	789	9.00%	10.00%
6	สิงห์บุรี	เลขที่ 189 หมู่ 7 ต. บางงา อ. ท่าช้าง จ. สิงห์บุรี	24-2-09	-	24-2-09	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	11,345	751	9.50%	10.00%
7	ปราณบุรี	เลขที่ 706 หมู่ 7 ต. เขาน้อย อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์	22-3-58.6	-	22-3-58.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	8,579	773	9.00%	10.00%
8	มหาชัย	เลขที่ 119 หมู่ 7 ต. ท่าทราย อ. เมือง จ. สมุทรสาคร	20-3-71	-	20-3-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า (5) ห้องทำความเย็น (6) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว	8,896	571	10.50%	10.50%
9	แม่สาย	เลขที่ 156 หมู่ 6 ต. เวียงพางคำ อ. แม่สาย จ. เชียงราย	32-3-0	-	32-3-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	7,361	783	8.50%	9.50%
10	ระนอง	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถ. เพชรเกษม ต. บางริ้น อ. เมือง จ. ระนอง	26-0-50.8	-	26-0-50.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	7,586	592	9.00%	10.00%
11	สมุย	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ต. บ่อผุด อ. เกาะสมุย จ. สุราษฎร์ธานี	22-1-52	24-3-78	47-1-30	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 8 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ให้เช่ากับผู้เช่าจำนวน 4 หลัง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (4) อาคารร้านหนังสือ (5) อาคารบริการด้านสุขภาพและความงาม	20,776	992	8.50%	9.50%
	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วน อายุการเช่าคงเหลือ 11.74 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า									
12	พิษณุโลก	เลขที่ 909 หมู่ 3 ต. อรัญญิก อ. เมืองพิษณุโลก จ. พิษณุโลก	31-2-71.4	0-2-59.5	32-1-30.9	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,620	850	11.00%	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน (0-2-59.5 ไร่) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นพื้นที่จอดรถอายุการเช่าคงเหลือ 17.08 ปี									
13	อมตะนคร	เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ต.บ่อวิน อ. เมือง จ. ชลบุรี	-	45-1-35.6	45-1-35.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารมินิพลาซ่า 1 ชั้น (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	22,562	2,250	-	12.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 20.88 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า									

รายละเอียดทรัพย์สิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 (ต่อ)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
			กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)		กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	บจ.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ปท) วันที่ 4 ธันวาคม 2561	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
14	เพชรบูรณ์	เลขที่ 929 หมู่ 2 ต. สะเดียง อ. เมืองเพชรบูรณ์ สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 19.19 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	43-2-5.4	43-2-5.4	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	13,708	912	-	11.50%
15	ลำลูกกา คลอง 6	เลขที่ 75 หมู่ 5 ต. บึงคำพร้อย อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 18.45 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	33-1-0	33-1-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	11,266	568	-	12.50%
16	เสนา	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถ. ทางหลวงหมายเลข 3263 ต. บางนมโค อ.เสนา จ. พระนครศรีอยุธยา สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 19.34 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	24-2-96	24-2-96	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1)อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร	7,716	354	-	13.00%
17	พระราม 1	เลขที่ 831 ถ.พระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร อายุการเช่าคงเหลือ 16.03 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	12-3-03.25	12-3-03.25	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น ลิฟต์ขนของ 1 ตัว, ลิฟท์รถเข็น 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,611	810	-	11.50%

ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

(5 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
			กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)		กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	บจ.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ปท) วันที่ 1 สิงหาคม 2561	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ภูเก็ต	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9 ต.รัษฎา อ.เมืองภูเก็ต จ.	44-2-0	-	44-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	22,619	3,115	8.50%	9.50%
2	สาลายา	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ต.บางเตย อ.สามพราน จ.นครปฐม	38-3-99	-	38-3-99	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารอนุรักษ์หลังงาน ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว และทางเลื่อน จำนวน	18,662	1,993	9.00%	10.00%
3	นครศรีธรรมราช	เลขที่ 15 ถ.พัฒนาการ-คูขวาง ต.ในเมือง อ.เมือง จ.นครศรีธรรมราช	26-0-33.6	-	26-0-33.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,152	1,321	9.50%	10.50%
4	รังสิต-นครนายก	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถ.รังสิต-นครนายก ต.บึงยี่โถ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 17.10 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	33-2-0	33-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว และทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว	12,320	617	-	11.50%
5	บางปู	เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถ.สุขุมวิท ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 19.18 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	55-0-80	55-0-80	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	12,534	736	-	11.50%

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(โดยมีแหล่งลงทุนจากการกู้ยืมเงิน)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
			กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)		กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	บจ.ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ปท) วันที่ 1 สิงหาคม 2561	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	นวนคร	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ต. คลองหนึ่ง อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	31-0-5	-	31-0-5	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว	20,086	2,609	8.50%	9.50%

* . รายละเอียดทรัพย์สิน ทุกสาขาประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ , ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร

** วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)

*** พื้นที่ปล่อยเช่าของศูนย์การค้าเทสโก้โลตัส 5 สาขา (การเพิ่มทุนครั้งที่ 1) และสาขานวนคร (การลงทุนเพิ่ม) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ กรกฎาคม 2561

**** พื้นที่ปล่อยเช่าศูนย์การค้าเทสโก้โลตัส 17 สาขา (เข้าลงทุนครั้งแรก) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ กันยายน 2561

***** มูลค่าตลาดของเทสโก้ โลตัส สาขารังสิต คลอง 7 จำนวนเงิน 1,455 ล้านบาทเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเป็นศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส ซึ่งประเมินโดยวิธีรายได้ อีกทั้งรวมถึงมูลค่าตลาเสรีของที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอีก 105.08 ไร่ ซึ่งประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด หากพิจารณามูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งหมดจึงประกอบด้วยที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างที่พัฒนาเป็นศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส และที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอีก 105.08 ไร่ ซึ่งมีมูลค่า 190 ล้านบาท

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	: การลงทุนครั้งแรก วันที่ 14-15 มีนาคม 2555 การลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 วันที่ 4 ธันวาคม 2555
วันที่มีการประเมินทรัพย์สินครั้งล่าสุด	: วันที่ 4 ธันวาคม 2561
ราคาประเมิน	: 30,677 ล้านบาท (รวมทั้ง 23 สาขา โครงการ)
บริษัทประเมิน	: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย) จำกัด
ประเภทการใช้งาน	: ศูนย์การค้า
ประเภททรัพย์สิน	: ธุรกิจค้าปลีก
รายได้ในรอบระยะบัญชีนั้น	: กองทุนรวมมีรายได้รวมระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 รวม 3,071,358,155 บาท
ภาระผูกพันต่าง ๆ	: ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันระยะยาวเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผูกพันต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดังกล่าว 835,136 พันบาท

กรณีที่กองทุน/กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จต้องมีการรายงานความคืบหน้าของโครงการพร้อมทั้งระบุเหตุผลด้วยว่าทำไมยังไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

(1) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขายผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

-ไม่มี-

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินค่าราคาที่ได้จากการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินทรัพย์สิน

-ไม่มี-

(3) ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการลงทุน

-ไม่มี-

(4) กรณีการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(4.1) บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ควรอธิบายถึงผลประโยชน์ที่กองทุนได้รับจากการประกอบอธิบาย เหตุผลในการลงทุนพร้อมทั้งแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

- ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

(4.2) ระบุเงื่อนไขให้ชัดเจนกรณีที่ทำรายการ ต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขหรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหน่วยทุนหรือตลาดหลักทรัพย์

- ไม่มีเงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหน่วยทุนหรือตลาดหลักทรัพย์

2.4.4 ระบุรายละเอียดการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี(ถ้ามี)

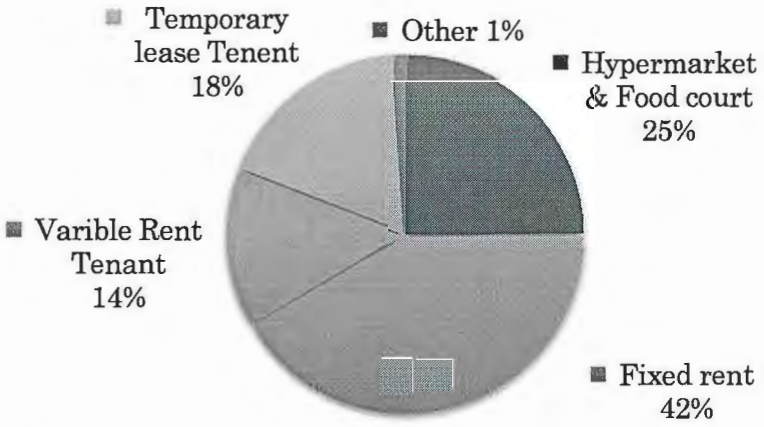
-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็นศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส จำนวน 23 สาขา โดยศูนย์การค้าดังกล่าวมีพื้นที่อาคารรวม (Gross Building Area) เท่ากับ 586,281 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปล่อยเช่ารวม (Net Rental Area) เท่ากับ 335,482 ตารางเมตร โดยการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ปล่อยเช่าดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

แหล่งที่มาของรายได้ค่าเช่ารับแบ่งตามประเภทผู้เช่า



รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์	จำนวน (ล้านบาท)	%
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (Hypermarket & Food court)	759.69	24.87%
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ (Fixed Rent)	1,272.83	41.67%
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบผันแปร (Variable Rent)	438.07	14.34%
ผู้เช่าระยะสั้นที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ (Temporary Lease Tenant)	550.95	18.04%
อื่นๆ (Others)	33.05	1.08%
รวม	3,054.60	100%

หมายเหตุ: 1. รายได้อื่นรวมรายได้จากสื่อโฆษณา และรายได้ค่า Partnership

2. รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ข้างต้นยังไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

ในปี 2561/2562 กองทุนฯ มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเทสโก้โลตัส รวมจำนวน 23 สาขาโดยมีรายได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 3,054.60 ล้านบาท มีแหล่งที่มาจากการปล่อยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร (Hypermarket & Food court) เท่ากับ 759.69 ล้านบาท รายได้จากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ (Fixed rent) เท่ากับ 1,272.83 ล้านบาท รายได้จากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบผันแปร (Variable Rent) เท่ากับ 438.07 ล้านบาท รายได้จากผู้เช่าระยะสั้นที่ (Temporary Lease Tenants) เท่ากับ 550.95 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เท่ากับ 33.05 ล้านบาท

2.5.2 **กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ**

-ไม่มี-

2.5.3 **กรณีผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์**

-ไม่มี-

2.5.4 **กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์
แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2797-9000 โทรสาร 0-2797-9829
Website : www.tesco.co.th

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุนรวม

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวนเงิน 269,551,407 บาท

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการทรัสต์หรือไม่อย่างไร

-ไม่มี-

2.5.5 **กรณีที่กองทุน/กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ**

-ไม่มี-

2.5.6 **กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้** ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้ประกันรายได้

-ไม่มี-

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่การรับประกัน

-ไม่มี-

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

(4) ในกรณีผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือรับประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันเทียบเท่า ซึ่งคลอบคลุมจำนวนระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือ ธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกันครั้งล่าสุดไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

-ไม่มี-

(5) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือรับประกันตาม(4)ให้บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูล

-ไม่มี-

2.6 การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ตามมติเวียนคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) (กองทุนรวม) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาเงินกู้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรีไฟแนนซ์ (Refinence) กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

โดยกองทุนฯ ได้เข้าลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) (ฉบับใหม่) ภายใต้วงเงินกู้ยืมรวม 2,450 ล้านบาท ซึ่งยังคงไม่เกิน 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม จำนวนเงินที่ได้จากการกู้ยืมดังกล่าวได้นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (สาขานวนคร) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในเชิงธุรกิจของกองทุนรวม

ปัจจุบันกองทุนฯ ได้เบิกวงเงินกู้ยืมกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) รวมทั้งสิ้น 2,450 ล้านบาท โดยมีข้อมูลโดยสังเขปของเงินกู้ยืมดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	2,450
อัตราดอกเบี้ย	BIBOR +1.075
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2565
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	กองทุนมิได้นำทรัพย์สินทั้งปวงทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคตไปใช้เป็น

3) **ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

3.1 **<u>ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน</u>**

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มทางธุรกิจของศูนย์การค้าในประเทศไทย

<u>ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย</u>

เศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้นตามตัวเลขชี้วัดภาวะเศรษฐกิจมหภาคและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่สูงขึ้น แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายจากการบริโภคภายในประเทศที่จำกัด และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอีคอมเมิร์ซ ถึงแม้ว่าตัวชี้วัดเศรษฐกิจมหภาคจะส่งผลเป็นบวก แต่ผู้ค้าปลีกรายใหญ่หลายราย รายงานการเติบโตของยอดขายสาขาเดิมว่าค่อนข้างซบเซา เนื่องจากการอุปโภคบริโภคภายในประเทศมีกำลังค่อนข้างน้อย อีกทั้งการซื้อของออนไลน์นั้นราบรื่นและสะดวกมากขึ้น ทำให้ร้านค้าออฟไลน์ต้องพัฒนาเพื่อความอยู่รอด

ขณะนี้ ผู้พัฒนาโครงการในตลาดค้าปลีกต้องเผชิญกับความท้าทายในการเพิ่มความน่าสนใจให้กับศูนย์การค้าของตนเพื่อที่จะคงรักษาผู้เช่าเดิมเอาไว้ ความท้าทายนี้รวมไปถึงการสร้างประสบการณ์ของผู้ใช้ให้แตกต่างจากเดิม การจัดระบบทำเลร้านค้าให้มีความหลากหลายและแปลกใหม่อยู่เสมอ ยกตัวอย่างเช่น การเปิดให้มีร้านค้าชั่วครว หรือป๊อปอัพสโตร์ อย่างไรก็ตามความท้าทายเรื่องการสร้างความน่าสนใจนี้ เป็นเรื่องที่ผู้พัฒนาโครงการในตลาดค้าปลีกต้องวางแผนสำหรับทั้งการพัฒนาศูนย์การค้าเดิมและการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่

อุปทานค้าปลีกรวมของกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 มีพื้นที่มากกว่า 7.47 ล้านตารางเมตร อุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2561 จะมีประมาณ 250,000 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นสามเท่าเมื่อเทียบกับอุปทานใหม่ทั้งหมดใน พ.ศ. 2560 ค่าเฉลี่ยของอัตราการการเช่าพื้นที่ของศูนย์ค้าปลีกของกรุงเทพฯ ได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสนี้ที่ร้อยละ 94.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.52 จากไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว ค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่นี้สูงขึ้น เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มสูงขึ้นของศูนย์การค้าปลีกต่าง ๆ ในตัวเมือง

ด้วยการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในวงการธุรกิจค้าปลีก ผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกบางรายจึงต้องนำเสนอรูปแบบค้าปลีกแนวใหม่ ทั้งเครือเซ็นทรัลและสยามพิวรรธน์ได้ประกาศแผนการสำหรับห้างสรรพสินค้าเอาท์เล็ทมอลล์แบบ พรีเมี่ยม

ในช่วงครึ่งปีหลังของ พ.ศ. 2561 ผลประกอบการในภาคการตลาดของธุรกิจค้าปลีกในภูเก็ตนั้นยังคงมีเสถียรภาพ โครงการค้าปลีกต่าง ๆ ในภูเก็ตที่อยู่ในช่วงเตรียมเปิดตัวนั้น ยังคงมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีแรงกดดันของการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกแบบใหม่และปริมาณอุปสงค์จำกัดในท้องตลาด โครงการที่มีอยู่แต่เดิมนั้นกำลังจะต้องเผชิญกับการแข่งขันกับโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่อีกหลายโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ร้านค้าทั่วไปที่มีสถานะออฟไลน์ เริ่มถูกกดดันให้เปิดเป็นรูปแบบออนไลน์บ้างแล้ว เช่นเดียวกับแบรนด์ค้าปลีกหลายแบรนด์ ที่เริ่มมีการขยายตัวไปสู่ตลาดอีคอมเมิร์ซ ทั้งนี้ผู้ค้าปลีกออนไลน์หลายคนเริ่มปรับตัวมาเป็นรูปแบบออฟไลน์มากขึ้นเช่นกัน

สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) หรือ ETDA นั้นกล่าวว่า มูลค่าของตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยอยู่ที่ 3.06 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่ผ่านมา อีคอมเมิร์ซในประเทศไทยเติบโตเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ แต่ยังคงคิดเป็นเพียงร้อยละ 2 (ตามตัวเลข 9 เดือนของธนาคารแห่งประเทศไทย) ถึงร้อยละ 3 ของยอดค้าปลีกทั้งหมด หากเทียบกับอังกฤษที่มีอัตราเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 18 และสหรัฐอเมริกาที่ร้อยละ 10 เรามองว่าประเทศไทยยังคงมีโอกาสเติบโตอย่างมาก

ตอนนี้ยังไม่ถือว่าถึงจุดจบของร้านค้าประเภทออฟไลน์สักทีเดียว เพียงแต่ว่าผู้ประกอบการค้าปลีกจำเป็นที่จะต้องผสานประสบการณ์การช้อปปิ้งแบบดิจิทัลเข้าไปในร้านค้าเพื่อสร้างประสบการณ์ "ช่องทางออมนิ (omni-channel)" ที่ไร้รอยต่อระหว่างแพลตฟอร์มดิจิทัลและร้านค้าที่มีหน้าร้านอยู่จริง

ความจริงที่ว่าผลิตภัณฑ์หรือบริการบางอย่างไม่สามารถจำลองแบบมาอยู่บนแพลตฟอร์มออนไลน์ได้ นับเป็นข้อได้เปรียบที่จะสนับสนุนผู้ประกอบการ เพื่อความอยู่รอดของธุรกิจ ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกจะต้องสร้างสังคม มีความใส่ใจและโต้ตอบสื่อสารกับลูกค้าแบบเฉพาะบุคคล วิเคราะห์ข้อมูลผู้ซื้อ และใช้เทคโนโลยีเป็นตัวช่วยสร้างสัมพันธภาพกับลูกค้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้ไม่สามารถทดแทนได้จากร้านค้าออนไลน์

<u>ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ</u>

ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 อุตสาหกรรมค้าปลีกของไทยฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับปานกลาง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายจากการบริโภคภายในประเทศที่อ่อนแอ และการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของรูปแบบการค้าปลีกทั่วโลก อุตสาหกรรมค้าปลีกของไทยอยู่ภายใต้การแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ค้าปลีกรายใหม่และอีคอมเมิร์ซรวมถึงความคาดหวังที่สูงของผู้บริโภค ผู้ค้าปลีกจะต้องนำกลยุทธ์และเทคโนโลยีใหม่มาใช้เพื่อความอยู่รอดในสภาพแวดล้อมการค้าปลีกที่ท้าทายนี้

ตัวเลขดัชนีค้าปลีกในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2561 ตามประมาณการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) อยู่ที่ ระดับ 275.22 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.74 เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.54 ยอดค้าปลีกที่ดีขึ้นเป็นผลมาจากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว ยอดขายรถยนต์ในไตรมาสนี้ขยายตัวขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ยอดค้าปลีกปรับตัวสูงขึ้น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของประเทศไทย (CCI) แตะระดับ 82.3 ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.73 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม หนี้ภาคครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 77.5 ของจีดีพีทั้งหมด (ข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 พ.ศ. 2561) ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

ผู้ค้าปลีกรายใหญ่หลายราย รายงานการเติบโตของยอดขายสาขาเดิม (SSSG) ว่ายังคงทรงตัว แม้จะมีมุมมองเชิงบวกต่อตัวชี้วัดเศรษฐกิจมหภาค สาเหตุเนื่องมาจากกำลังการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่ซบเซา

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาระบุว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 9 ล้านคนมาเยือนประเทศไทยในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากอุบัติเหตุทางเรือในจังหวัดภูเก็ตในช่วงเดือนกรกฎาคม ปี 2561

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนคิดเป็นร้อยละ 27 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งหมด และคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 25 ของการใช้จ่ายทั้งหมดในประเทศไทย การที่จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ในประเทศไทย แต่ยกเว้นในกรุงเทพมหานคร

ปริมาณอุปทานพื้นที่ค้าปลีกรวมของกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 อยู่ที่ 7,473,961 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.23 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อน พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิของอุปทานใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 อยู่ที่ 10,300 ตารางเมตร อุปทานที่สร้างเสร็จใหม่ในไตรมาสนี้ต่ำกว่าที่คาดเนื่องจากมีความล่าช้าในบางโครงการ อุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4 พ.ศ. 2561 จะอยู่ที่ประมาณ 160,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้อุปทานใหม่ทั้งหมดใน พ.ศ. 2561 มีจำนวนรวมทั้งหมดเกือบ 250,000 ตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสนี้ที่ร้อยละ 94.8 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.25 จากไตรมาสที่แล้ว หรือร้อยละ 3.52 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีกอน ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าที่สูงขึ้นของห้างสรรพสินค้าในเมือง โดยพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ที่ส่งผลต่อภาพรวมของตลาดค้าปลีกของกรุงเทพมหานครจะอยู่ในเขตชานเมืองและห้างสรรพสินค้าที่เก่าหรือไม่ได้รับการบำรุงรักษา

ตลาดค้าปลีก ณ ปัจจุบัน มีการจัดสรรพื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้าให้กับร้านอาหารหรือสถานบันเทิงมากขึ้น นักพัฒนาธุรกิจค้าปลีกกำลังตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเพื่อสร้างประสบการณ์ที่เหนือกว่าการช้อปปิ้งแบบดั้งเดิม

ผู้ให้บริการพื้นที่เช่าค้าปลีกรายใหญ่ กำลังขยายธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบ เอาท์เล็ท เนื่องจากเห็นศักยภาพในการเติบโตสูง เป็นผลมาจากการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือยที่เพิ่มขึ้นในเอเชีย โดยมีกำลังซื้อสำคัญจากผู้บริโภคชาวจีน ห้างสรรพสินค้ารูปแบบเอาท์เล็ท แบรนด์หรูแห่งแรกของประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562

แม้จะยังไม่ถึงจุดสิ้นสุดของกิจการห้างสรรพสินค้าในกรุงเทพ แต่ห้างสรรพสินค้าแบบดั้งเดิมจะประสบปัญหาถ้าพวกเขาไม่พลิกโฉมตัวเอง ตอนนี้ห้างสรรพสินค้าหลายแห่งได้ปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกบางส่วนในศูนย์การค้าให้เป็นโซนอาหารและเครื่องดื่ม

ผู้พัฒนาค้าปลีกรายใหญ่ยังคงขยายพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้บริโภคต้องการประสบการณ์ที่เป็นเอกลักษณ์และมีความเฉพาะตัวมากขึ้น ด้วยการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น ความท้าทายสำหรับเจ้าของร้านค้าปลีกคือความสามารถในพัฒนาการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่คล้ายกัน และหันมาสร้างประสบการณ์การค้าปลีกที่จะตอบสนองความคาดหวังของลูกค้า

แม้จะมีความท้าทายในตลาดค้าปลีกทั่วโลก แต่จำนวนอุปทานตลาดค้าปลีกในอนาคตของประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจำนวนอุปทานนี้รวมไปถึงโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการที่กำลังอยู่ในแผนดำเนินงาน

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างกว่า 750,000 ตารางเมตร และยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีก 600,000 ตารางเมตร ที่อยู่กำลังวางแผน ซึ่งผู้พัฒนาได้ที่ดินเพื่อการพัฒนาแล้ว แต่การก่อสร้างยังไม่เริ่มและยังไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดที่แน่นอน

สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) หรือ ETDA นั้นกล่าวว่า มูลค่าของตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยอยู่ที่ 3.06 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา หากเทียบกับอังกฤษที่มีอัตราเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 18 และสหรัฐอเมริกาที่ร้อยละ 10 เรามองว่าประเทศไทยยังคงมีโอกาสเติบโตอย่างมาก

ในอนาคตข้างหน้า ธุรกิจปลีกกำลังขับเคลื่อนไปคาบเกี่ยวกับระบบฐานข้อมูลบิ๊กดาต้าและการใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) ผู้ค้าปลีกไทยเริ่มปรับตัวเพื่อความอยู่รอดด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ ผู้ค้าปลีกหลายรายเห็นว่าฐานข้อมูลบิ๊กดาต้า สามารถจัดการเรื่องความเข้าใจผู้บริโภคในเชิงลึกเกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อ ซึ่งทำให้ผู้ค้าปลีกสามารถลดต้นทุนและเพิ่มยอดขายได้

เนื่องจากผู้บริโภคจำนวนมากขึ้นต้องการใช้ช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ ผู้ค้าปลีกที่มีแต่หน้าร้านออฟไลน์จึงถูกกดดันให้นำกลยุทธ์ ออมนิ แชนแนล (omni-channel) มาปรับใช้ โดยการผสมผสานร้านค้าออฟไลน์และร้านค้าออนไลน์เพื่อสร้าง "การค้าปลีกที่ผู้ซื้อมีประสบการณ์ร่วม" ทั้งนี้ผู้บริโภคจะมีการจับจ่ายเพื่อประสบการณ์มากขึ้นทั้งยังมีความคาดหวังสูงอีกด้วย จากที่กล่าวมา วงการค้าปลีกมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและห้างสรรพสินค้าจะต้องคิดปรับตัวเพื่อความอยู่รอด

<u>ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย</u>

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาสำหรับตลาดค้าปลีกในภาคเหนือมุ่งเน้นไปที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงรายมีการขยายตัวค่อนข้างช้า แม้ว่าจะมีการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวอย่างรวดเร็วก็ตาม เนื่องจากสถานที่ตั้งของแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงรายค่อนข้างกระจายตัวออกไปนอกบริเวณตัวเมือง ในขณะที่ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตั้งอยู่ในรัศมี 6 กิโลเมตร รอบตัวเมืองเชียงราย ตามแนวถนนพหลโยธินเท่านั้น

จากการสำรวจตลาดในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 มีร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในเมืองเชียงรายทั้งหมด 26 แห่ง โดยมีร้านค้าปลีกเปิดใหม่ 2 แห่ง โดยที่ศูนย์ค้าปลีกทั้ง 2 แห่ง นี้ เปิดให้บริการในปี 2561 ซึ่งได้เพิ่มพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในจังหวัดเชียงรายเป็น 162,940 ตารางเมตร จากศูนย์ค้าปลีกทันสมัยทั้ง 26 แห่ง ในจังหวัดเชียงราย มีเพียง 9 แห่ง ที่มีพื้นที่ให้เช่า

ร้านค้าปลีกหลัก ๆ ในจังหวัดเชียงรายเช่น เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี เซ็นทรัลพลาซา และโฮมโปร นั้นนับว่าประสบความสำเร็จโดยมีอัตราการเช่าที่มากกว่าร้อยละ 95 และมีผู้ใช้บริการหนาแน่น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงปริมาณอุปสงค์ที่มีอยู่สูงสำหรับพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่ดำเนินการโดยผู้ให้บริการพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่

ในทางกลับกันศูนย์ค้าปลีกที่ถูกพัฒนาโดยผู้พัฒนาท้องถิ่นประสบปัญหาในการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการเนื่องจากการขยายตัวของผู้ให้บริการพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ในตลาดจึงทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น

ตลาดค้าปลีกในเชียงรายไม่ได้คึกคักมากนัก และยังมีพื้นที่ว่างให้เช่า ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 ไม่มีศูนย์การค้าใหม่ที่กำลังวางแผนหรือกำลังก่อสร้างในเชียงราย

<u>ตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย</u>

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยแบ่งออกเป็น 20 จังหวัด เป็นภูมิภาคที่มีประชากรมากเป็นอันดับสองของประเทศไทย โดยมีจำนวนประชากรประมาณ 22 ล้านคน อย่างไรก็ตาม ความมั่งคั่งและการลงทุนในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในสี่จังหวัดหลัก ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี และอุดรธานี ทั้งนี้การศึกษาพัฒนาการค้าปลีกในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมุ่งเน้นที่จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นศูนย์กลางการศึกษาและสถานที่ราชการ

รูปแบบของศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดขอนแก่นมีความหลากหลาย โดยมุ่งเน้นกลุ่มคนในท้องถิ่นและขาจร ศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนมิตรภาพ และถนนศรีจันทร์ ซึ่งเชื่อมต่อตัวเมืองขอนแก่นกับจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 มีศูนย์ค้าปลีกอยู่ทั้งหมด 28 แห่ง ในตัวเมืองขอนแก่น ร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างยังคงเป็นรูปแบบธุรกิจค้าปลีกที่พบมากที่สุดในตัวเมืองขอนแก่น มีทั้งสิ้น 14 แห่ง ลูกค้าในท้องถิ่นคือกลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายของร้านค้าปลีกเฉพาะอย่าง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่เป็นเครื่องใช้ในบ้าน และวัสดุก่อสร้าง

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในขอนแก่น ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 ยังนับว่าค่อนข้างทรงตัว เมื่อเทียบกับ พ.ศ. 2560 ที่ร้อยละ 94 โดยเป็นผลมาจากอัตราการเช่าเต็มพื้นที่ ที่ร้อยละ 100 ของร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างที่เจ้าของโครงการใช้พื้นที่เอง และศูนย์การค้าประเภทซูเปอร์สตอร์ที่มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 99 ตามมาด้วยธุรกิจศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าที่มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 98 และร้อยละ 87 ตามลำดับ ส่วนศูนย์การค้าชุมชนมีอัตราการเช่าต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบธุรกิจการค้าปลีกอื่น ๆ ที่ร้อยละ 65

อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกชั้นนำในจังหวัดขอนแก่นอยู่ระหว่าง 1,100 ถึง 2,200 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนอัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับที่ตั้ง ขนาด และคุณภาพของพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์การค้าชุมชนมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ถูกที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจรูปแบบการค้าปลีกอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่าง 150 ถึง 600 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในปี 2561 เมื่อพิจารณาโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงาน การพัฒนาธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นยังคงชะลอตัว เนื่องจากไม่มีการประกาศเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561

ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า คาดว่าตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นจะยังคงทรงตัว โดยมีอุปทานในอนาคตที่จำกัด และอัตราค่าเช่าคงที่ โดยธุรกิจค้าปลีกรูปแบบร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างจะเป็นรูปแบบธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสถิติอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของจังหวัดเป็นหลัก ผู้พัฒนาศูนย์การค้าชุมชนจึงต้องรักษาผู้เช่าด้วยวิธีการลดอัตราค่าเช่าลง

โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่นโครงการพัฒนาท่าอากาศยานขอนแก่น จะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักในการเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวและพัฒนาคุณภาพการขนส่ง ซึ่งจะส่งผลดีต่อการพัฒนาการค้าปลีกในขอนแก่นและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย

<u>ตลาดค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย</u>

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้ค่อนข้างมีความแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด ซึ่งในรายงานฉบับนี้ได้ เลือกจังหวัดภูเก็ตเป็นตัวแทนตลาดค้าปลีกในแหล่งท่องเที่ยว และตัวเมืองนครศรีธรรมราชเป็นตัวแทนตลาดค้าปลีกสำหรับคนท้องถิ่น

ในครึ่งหลังของปี 2561 ผลการดำเนินงานของตลาดค้าปลีกภูเก็ตยังคงมีเสถียรภาพ แม้จะมีแนวโน้มทางเศรษฐกิจที่ดี แต่อัตราการเช่าของศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ในภูเก็ตยังไม่ดีขึ้น ทั้งนี้โครงการศูนย์ค้าปลีกต่าง ๆ ในจังหวัดภูเก็ตที่กำลังอยู่ระหว่างขั้นตอนการดำเนินการยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากแรงกดดันจากตลาดการค้าปลีกที่เปลี่ยนแปลงไปและความปริมาณอุปสงค์ที่จำกัด

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 มีอุปทานศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ 43 แห่ง ในจังหวัดภูเก็ต และศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ 18 แห่ง ในเมืองนครศรีธรรมราช ซึ่งโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการคูขวาง

ภูเก็ต

อุปทานค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 640,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 12.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว มีโครงการค้าปลีก 2 โครงการที่สร้างเสร็จในครึ่งหลังของปี 2561

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ร้อยละ 94.5 ลดลงร้อยละ 0.6 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกของห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีกเฉพาะอย่าง และซูเปอร์สโตร์ ยังคงแข็งแกร่งที่ร้อยละ 97 อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของศูนย์การค้าชุมชนปรับตัวดีขึ้น แต่ก็ยังต่ำที่สุดที่ร้อยละ 87.7

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 จังหวัดภูเก็ตมีพื้นที่ให้เช่ากว่า 30,000 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมี 6 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการวางแผนและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งที่กล่าวมานี้รวม 4 โครงการใหม่ และ 2 โครงการส่วนต่อขยาย คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2562

ในอนาคตตลาดค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่แห่งใหม่ ห้างค้าปลีกที่เก่ากว่าในทำเลรองจะต้องเผชิญกับอัตราที่ว่างที่สูงขึ้น ศูนย์ค้าปลีกหลายแห่งที่มีอยู่จำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าเพื่อแข่งขันกับโครงการขนาดใหญ่เหล่านี้

นครศรีธรรมราช

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 มีโครงการค้าปลีกที่สร้างเสร็จใหม่ 2 โครงการ อย่างไรก็ตาม มีห้างสรรพสินค้าซึ่งได้วางแผนที่จะปิดตัวลงในปี 2562 คือ ลัคกี้ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ส่วนในอนาคตจะมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นเพียงแห่งเดียว ซึ่งมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าทั้งหมด 543 ตารางเมตร

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2561อัตราการเช่ายังคงทรงตัวที่ระดับร้อยละ 97.4 ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว ค่าเช่าของศูนย์ค้าปลีกทุกแห่งส่วนใหญ่ยังคงที่ เพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิม

ศูนย์ค้าปลีกบางแห่งได้มีข้อเสนอที่จูงใจสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวหรือเสนอผลประโยชน์อื่น ๆ เช่นออกงบประมาณค่าตกแต่งร้านบางส่วนให้

ตลาดค้าปลีกเมืองนครศรีธรรมราชโดยรวมจะยังคงเสถียรภาพ แต่การแข่งขันจากศูนย์ค้าปลีกขนาดใหญ่จะสร้างความท้าทายที่มากขึ้นสำหรับศูนย์ค้าปลีกขนาดเล็ก และศูนย์ค้าปลีกที่เก่ากว่ากำลังเผชิญกับอัตราว่างที่สูงขึ้น ทำให้ศูนย์ค้าปลีกบางแห่งนั้นเริ่มทำการปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า

ภาพรวมประเทศไทย

การขยายตัวของเศรษฐกิจ

ผลิตภัณฑ์มวลรวม

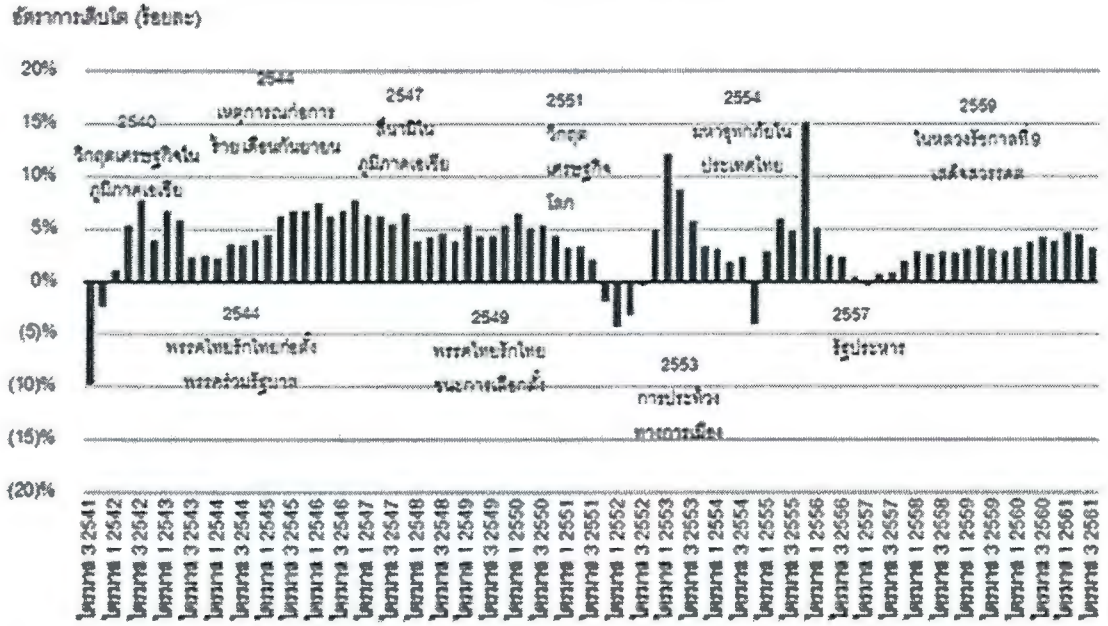
ในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมา ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ จีดีพี ของประเทศไทย มีการขยายตัวร้อยละ 3.3 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาส 2 เป็นผลมาจากภาคอุตสาหกรรมการส่งออกและการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของเอกชนเติบโตร้อยละ 5 เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ที่เติบโตร้อยละ 4.5 ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการบริโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 3.9 จาก ร้อยละ 3.7 ในไตรมาส 2 โดยการสะสมทุนภาคเอกชนและภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.9 และ ร้อยละ 4.2 ตามลำดับ

การผลิตภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 4.3 เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 10.2 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 การผลิตภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 3.3 จากช่วงไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

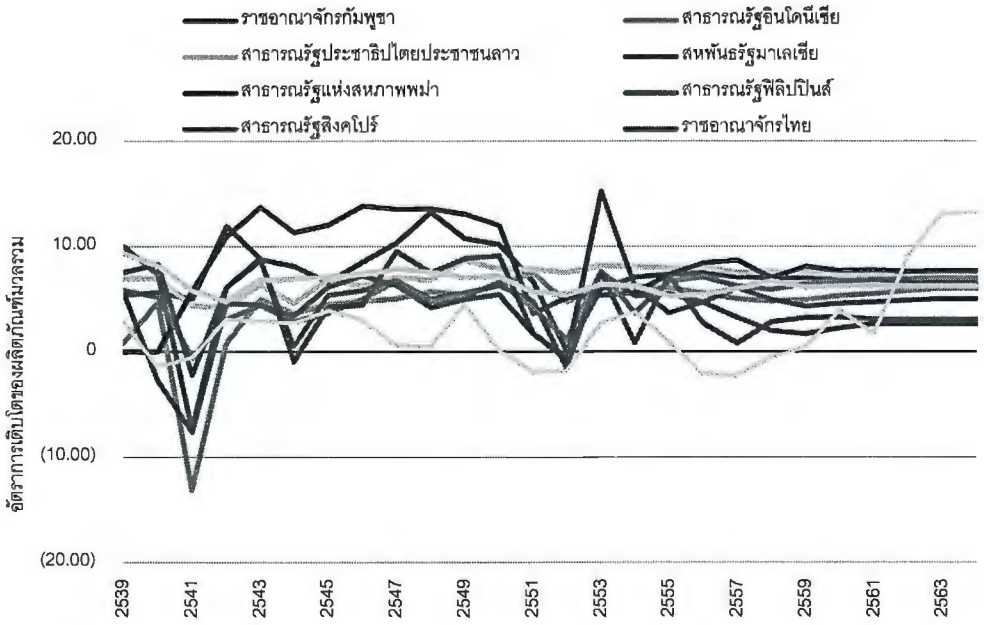
สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 4.2 ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5

แผนภูมิ ผลิตภัณฑ์มวลรวมไทย ไตรมาส 3 พ.ศ. 2541 - ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการซีบีอาร์อี

แผนภูมิ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศในกลุ่มอาเซียน ปีพ.ศ. 2539 – ปีพ.ศ. 2564

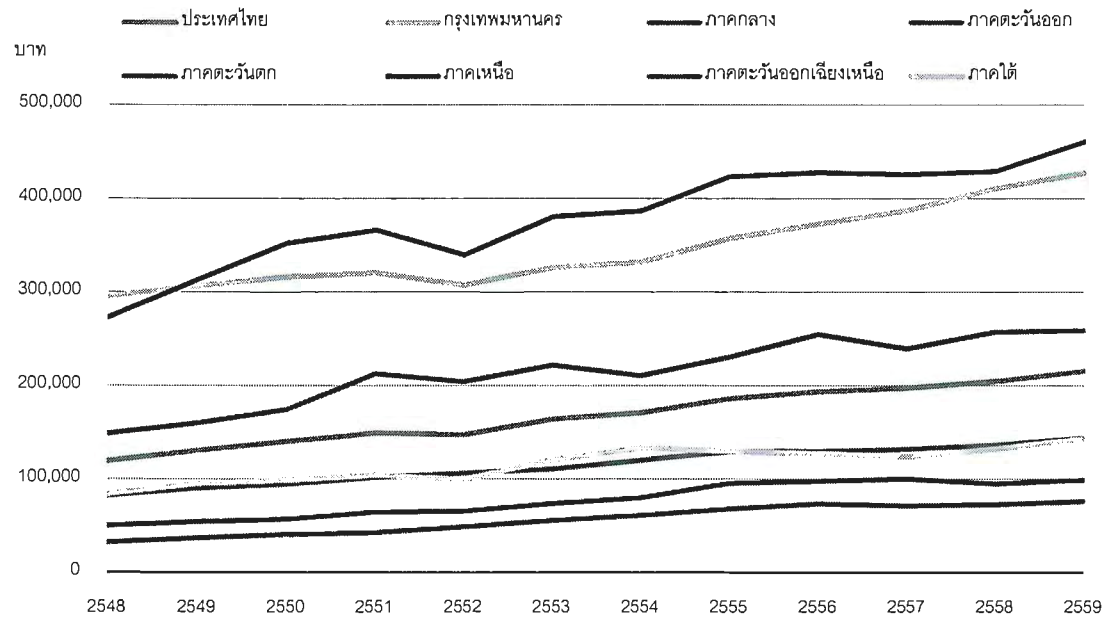


ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ

จากข้อมูลล่าสุดที่ประกาศจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากรปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจาก 118,877 บาท ในปี 2548 เป็น 215,455 บาทในปี 2559 ภาคตะวันออกยังคงเป็นภาคที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากรของภาคมากที่สุดในประเทศมาตลอด 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2548 ข้อมูลล่าสุด ณ ปี 2559 ผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากรของภาคตะวันออกคิดเป็นมูลค่า 460,377 บาท

ในทางกลับกัน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงเป็นภาคมีที่มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากรอยู่ที่ 76,207 บาท ซึ่งเป็นภาคที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากรต่ำที่สุดในประเทศนับตั้งแต่ปี 2548

แผนภูมิ ผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากร แบ่งตามภูมิภาค ปีพ.ศ. 2548 – ปีพ .ศ. 2559



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

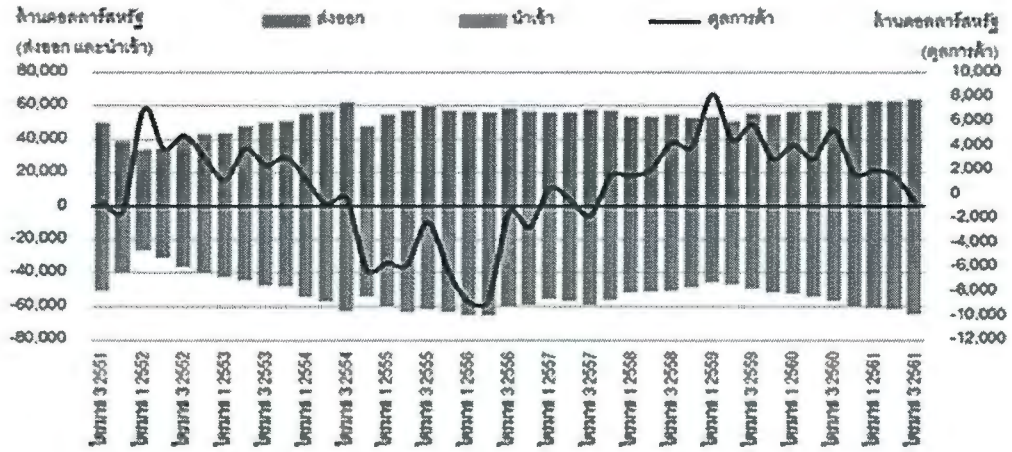
การค้าระหว่างประเทศ

การส่งออกของไทยในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ขยายตัวสูงขึ้นที่ร้อยละ 3.28 คิดเป็นมูลค่า 63,918 ล้านดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตาม การส่งออกไทยในไตรมาสนี้มีการชะลอตัว เทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.32 การส่งออกไปตลาดสำคัญ ได้แก่ สหภาพยุโรป สหรัฐฯ และญี่ปุ่นยังคงขยายตัวได้ดี คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 30 ของมูลค่าส่งออกทั้งหมด โดยกลุ่มสินค้าส่งออกหลัก ได้แก่ รถยนต์ ชิ้นส่วนรถยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และอาหาร

การนำเข้าของไทยในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 มีการขยายตัวเช่นกัน คิดเป็นมูลค่า 64,918 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 10 อยู่ที่ร้อยละ 13.97 จากค่าเงินบาทที่แข็งตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ดุลการค้าติดลบ 618 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งลดลงร้อยละ 111.75 เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว กลุ่มสินค้านำเข้าหลักได้แก่ น้ำมันดิบ เครื่องจักร และเคมีภัณฑ์

การส่งออกในช่วงที่เหลือของปี 2561 มีแนวโน้มเผชิญความท้าทายจากความผันผวนและปัจจัยเสี่ยงภายนอกประเทศ เช่น การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้า และประเด็นสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ที่ยังไม่มีความชัดเจน และอาจส่งผลกระทบในวงกว้างต่อความเชื่อมั่นทางการค้าและการลงทุน อย่างไรก็ตาม การส่งออกในปี 2561 ถูกประเมินว่าจะสามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 8 ตามเป้าหมายของกระทรวงพาณิชย์

แผนภูมิ ดุลการค้า ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2551 – ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2561



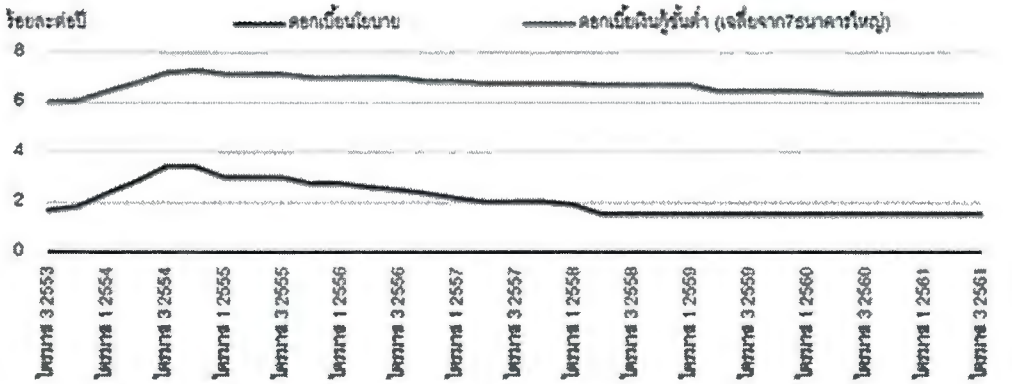
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราดอกเบี้ย

ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 1.50 และได้เพิ่มเป็นร้อยละ 1.75 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561

ธนาคารแห่งประเทศไทยนิยามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ คืออัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์กำหนดเก็บสำหรับผู้กู้หลักที่มีความน่าเชื่อถือ ที่กู้แบบระบุวันชำระเงิน โดยระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำเริ่มลดลงเป็นครั้งแรกในไตรมาสแรกของปี 2559 อยู่ที่ระดับร้อยละ 6.43 และคงอัตราไว้ที่ร้อยละ 6.33 นับตั้งแต่ไตรมาสที่3 ปี 2560 เป็นต้นมา

แผนภูมิ ดอกเบี้ยนโนบาย และดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ ไตรมาส 3 พ.ศ. 2553 – ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



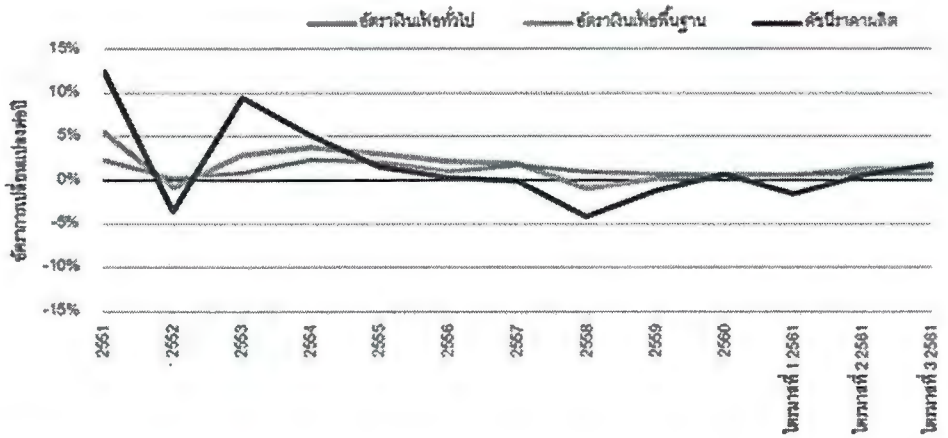
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อในประเทศยังคงที่อยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 2 ตั้งแต่ปี 2557 โดย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.47 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่แล้ว ส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่ร้อยละ 0.78 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

ดัชนีราคาผู้ผลิตคำนวณโดยค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าตั้งต้น โดยคิดราคาที่เปลี่ยนแปลงไปจากราคามาตรฐานของผู้ผลิต โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ดัชนีราคาผู้ผลิตปรับตัวขึ้นที่ร้อยละ 1.74 จากปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาผู้ผลิตหมายความว่าค่าเฉลี่ยของราคาสินค้าตั้งต้นเพิ่มขึ้น

แผนภูมิ อัตราเงินเฟ้อไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2553 – ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราการว่างงาน

อัตราการว่างงานนิยามโดยคิดจากตัวเลขของผู้ที่หางานเป็นสัดส่วนต่อแรงงานทั้งหมด โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 อัตราการว่างงานทั่วทั่วประเทศปรับตัวลดลงอยู่ที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 1.0 เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2559 มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 0.96 ในไตรมาสที่3 ปี 2561 ลดลงจากร้อยละ 1.07 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการว่างงานโดยเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.1 นับตั้งแต่ปี 2548

ตาราง อัตราการว่างงานในประเทศไทย ปีพ.ศ. 2551 – ปีพ.ศ. 2560

พื้นที่	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
ประเทศไทย	1.4	1.5	1.0	0.7	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	1.2
กรุงเทพมหานคร	1.4	1.3	1.0	0.7	0.6	0.7	0.8	1.0	0.9	1.2
ภาคกลาง	1.4	1.5	1.1	0.7	0.7	0.8	0.9	0.9	1.0	1.0
ภาคเหนือ	1.2	1.3	0.9	0.6	0.6	0.6	0.7	0.8	1.0	1.0
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1.5	1.6	1.0	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	1.2
ภาคใต้	1.5	1.8	1.3	0.8	0.7	1.0	1.2	1.1	1.4	1.7

หมายเหตุ: ข้อมูลล่าสุดจากสำนักงานสถิติแห่งชาติมีถึงปี 2560

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

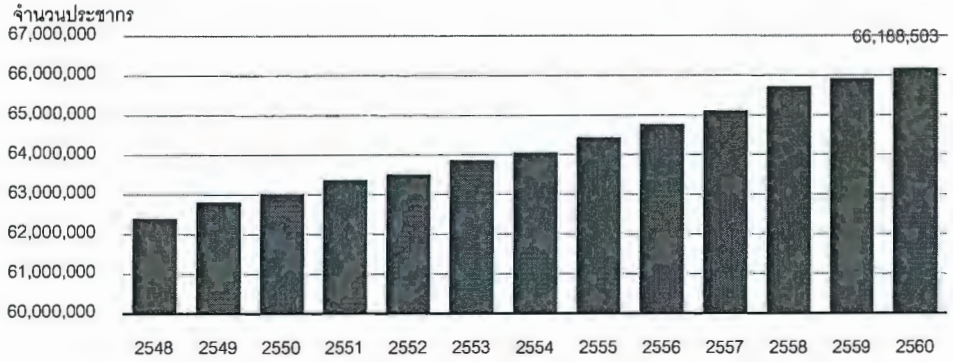
สถิติประชากรไทย

รายงานบทนี้ครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับประชากรในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นไปที่ข้อมูลประชากรในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ ของประเทศไทย

จำนวนประชากร

ณ สิ้นปี 2560 จำนวนประชากรในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 66.19 ล้านคน จากปี 2548 ถึง ปี 2560 จำนวนประชากรมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี แต่อยู่ในอัตราที่ต่ำ โดยอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ ร้อยละ 0.49 ซึ่ง 10 ปี ที่ผ่านมา มีประชากรเพิ่มขึ้นมาทั้งสิ้น 3.15 ล้านคน

แผนภูมิ ประชากรไทย ปีพ.ศ. 2548 – ปีพ.ศ. 2560

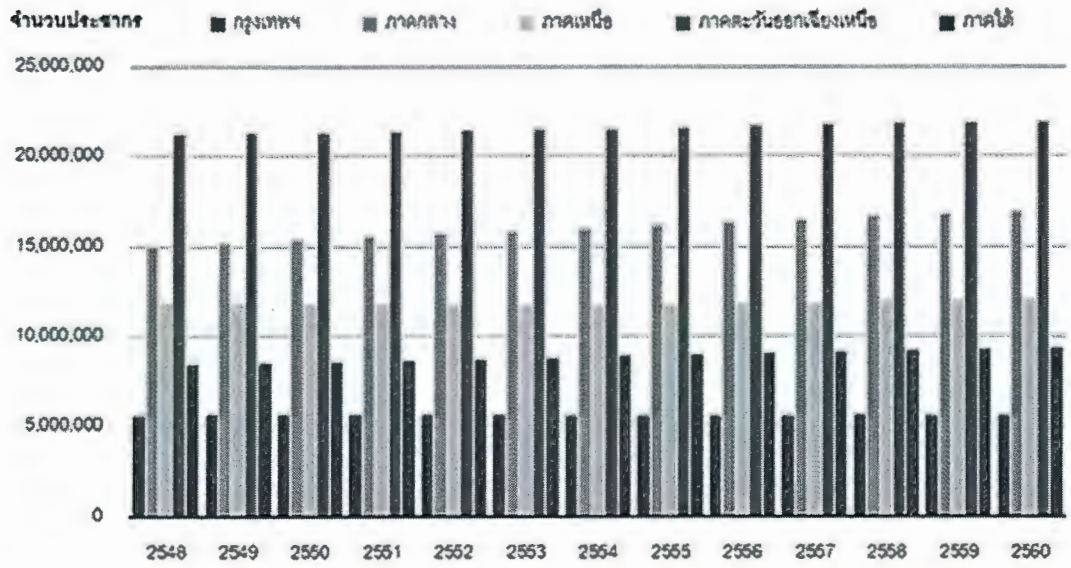


ที่มา: กรมการปกครอง

แผนภูมิ แสดงจำนวนประชากรจำแนกตามภาค โดยภาคที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดสองอันดับแรก ได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 21.99 ล้านคน และ 17.02 ล้านคน ตามลำดับ

ระหว่างปี 2548 ถึง ปี 2560 อัตราการเติบโตของประชากรในภาคกลางของประเทศ มีอัตราเติบโตที่สูงที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 10.4 ในขณะที่ ภาคเหนือมีอัตราเติบโตน้อยที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 1.9

แผนภูมิ ประชากรไทยแบ่งตามภูมิภาค ปี พ.ศ. 2548 – ปี พ.ศ. 2560

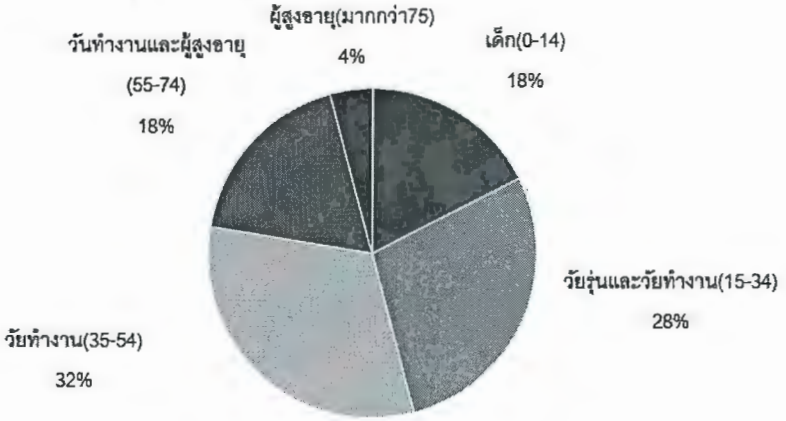


ที่มา: กรมการปกครอง

ช่วงอายุประชากร

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในประเทศไทยจำแนกตามช่วงอายุในปี 2560 ซึ่งเป็นปีที่จัดทำการสำรวจครั้งล่าสุดพบว่าช่วงอายุที่มีจำนวนประชากรที่มีมากที่สุด คือประชากรวัยทำงาน ที่มีช่วงอายุระหว่าง 35-54 ปี คิดเป็นร้อยละ 33 ของประชากรทั้งหมด ตามมาด้วยประชากรวัยรุ่นและวัยทำงาน ที่มีช่วงอายุระหว่าง 15-34 ปี คิดเป็นร้อยละ 30 การที่ประชากรส่วนมากอยู่ในกลุ่มคนทำงาน ส่งสัญญาณว่าประเทศไทยมีศักยภาพที่จะมีอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศต่อประชากร (GDP per capita) และคุณภาพชีวิต

แผนภูมิ ประชากรไทยแบ่งตามอายุ ปี พ .ศ. 2560



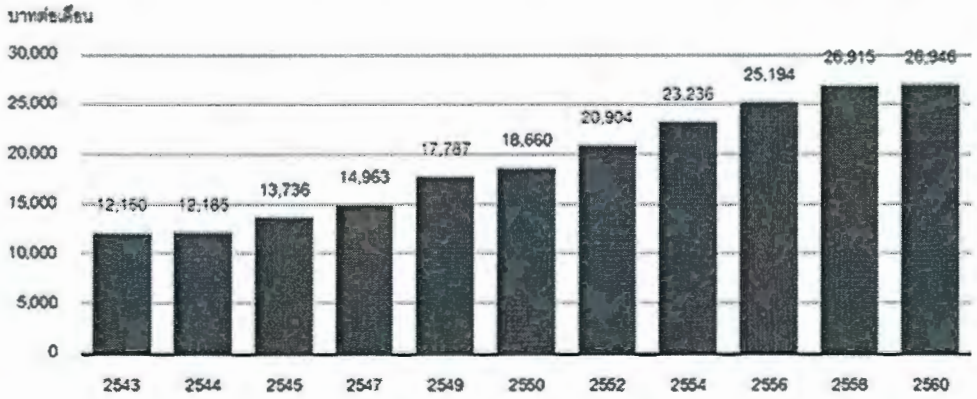
ที่มา: กรมการปกครอง

รายรับครัวเรือน

นับตั้งแต่ปี 2543 รายได้ครัวเรือนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วประเทศในแต่ละปี โดยรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 26,946 บาท ต่อเดือน ในปี 2560 (เป็นข้อมูลล่าสุดของสำนักงานสถิติแห่งชาติที่จะประกาศทุก ๆ 2 ปี ซึ่งการประกาศข้อมูลปี 2562 จะมีขึ้นหลังไตรมาสที่ 1 ปี 2563) ทั้งนี้รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากมาตรฐานปี 2543 ที่ 12,150 บาท ต่อเดือน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.8

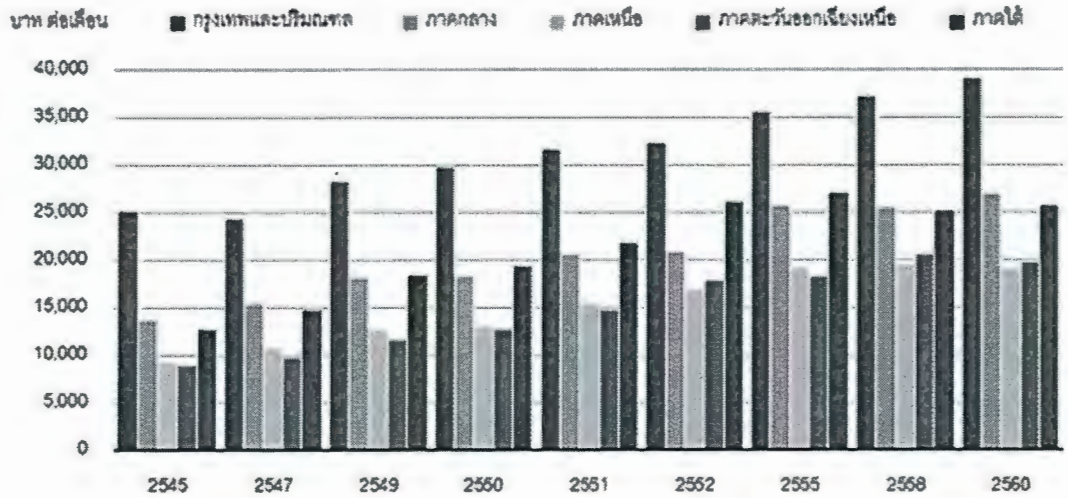
อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบตามภูมิภาค มีเพียงเฉพาะ กรุงเทพและปริมณฑล ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศอยู่ที่ 39,191 บาท ต่อเดือน ในปี 2560 ส่วนภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

แผนภูมิ รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย ปีพ.ศ. 2543 – ปีพ.ศ.2560



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิ รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย ปีพ.ศ. 2545 – ปีพ.ศ. 2560

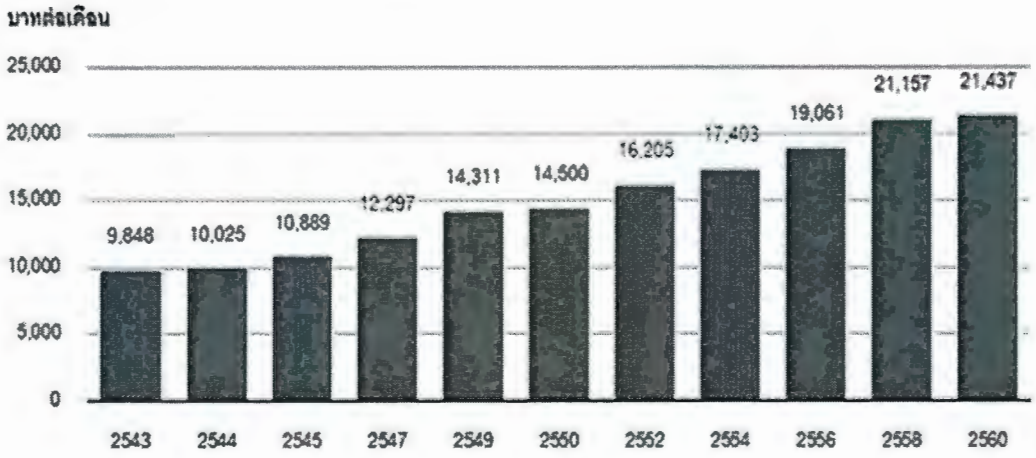


ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รายจ่ายครัวเรือน

สอดคล้องกับรายได้ต่อครัวเรือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วประเทศในแต่ละปี โดยเพิ่มจาก 9,848 บาท ต่อเดือนในปี 2543 เป็น 21,437 บาท ต่อเดือนในปี 2560 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 117.7) (เป็นข้อมูลล่าสุดของสำนักงานสถิติแห่งชาติที่จะประกาศทุก ๆ 2 ปี ซึ่งการประกาศข้อมูลปี 2562 จะมีขึ้นหลังไตรมาสที่ 1 ปี 2563) โดยเมื่อเปรียบเทียบตามภูมิภาค กรุงเทพและปริมณฑล มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงที่สุดอยู่ที่ 31,656 บาท ต่อเดือน ตามมาด้วยภาคใต้ ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือ ตามลำดับ ทั้งนี้ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนมากที่สุด จาก 11,869 บาท ต่อเดือนในปี 2551 เป็น 16,605 บาท ต่อเดือนในปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40

แผนภูมิ รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย ปีพ.ศ. 2543 – ปีพ.ศ. 2560



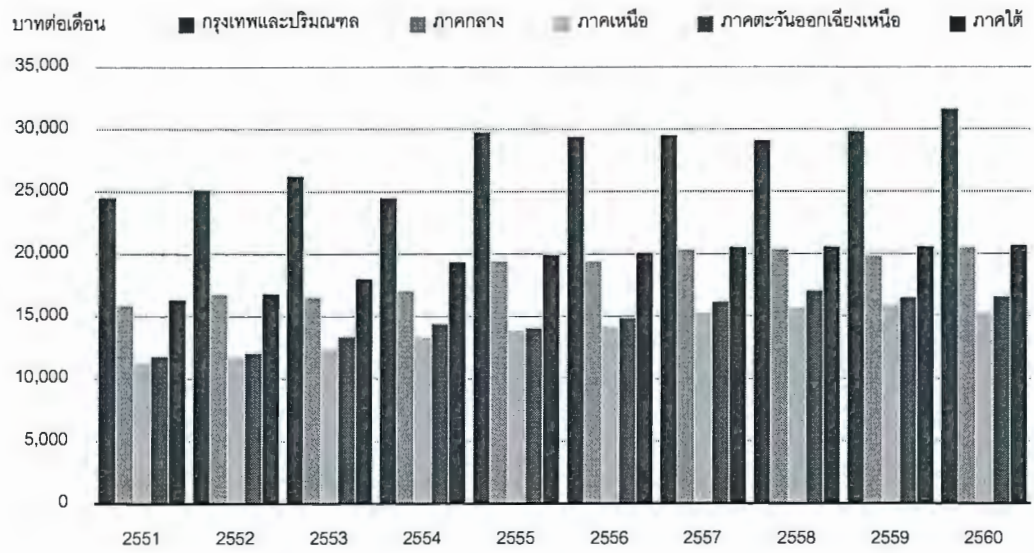
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตาราง รายละเอียดรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย ปี พ .ศ.2560

[illegible]	[illegible]	[illegible]
อาหารยาสูบ/เครื่องดื่ม/	7,524	35.1%
ค่าที่อยู่อาศัยเครื่องใช้ฯ/	4,352	20.3%
ยานพาหนะการเดินทาง/	3,730	17.4%
ของใช้ส่วนบุคคลรองเท้า/เครื่องนุ่งห่ม/	1,115	5.2%
การสื่อสาร	729	3.4%
การศึกษา	386	1.8%
เวชภัณฑ์ค่ารักษาพยาบาล/	343	1.6%
การบันเทิงการจัดงานพิธี/	257	1.2%
กิจกรรมศาสนา	214	1.0%
ค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค	2,787	13.0%
ทั้งหมด	21,437	100%

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิ รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทยแบ่งตามภูมิภาค ปีพ.ศ. 2551 – ปีพ.ศ. 2560

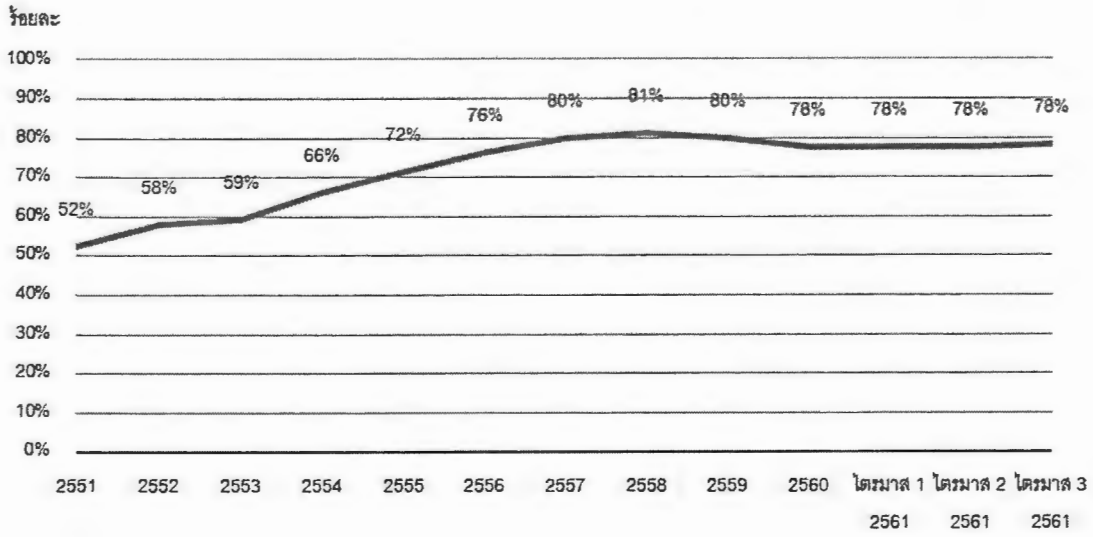


ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

หนี้สินภาคครัวเรือน

หนี้สินภาคครัวเรือนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นประเด็นที่ธนาคารและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กังวล อย่างไรก็ตาม ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 หนี้สินภาคครัวเรือนของประเทศอยู่ในระดับคงที่ที่ร้อยละ 78 ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ

แผนภูมิ อัตราส่วนหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ พ.ศ. 2551 – ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



ที่มา:สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิ หนี้ต่อครัวเรือน และงบชำระหนี้* พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2560

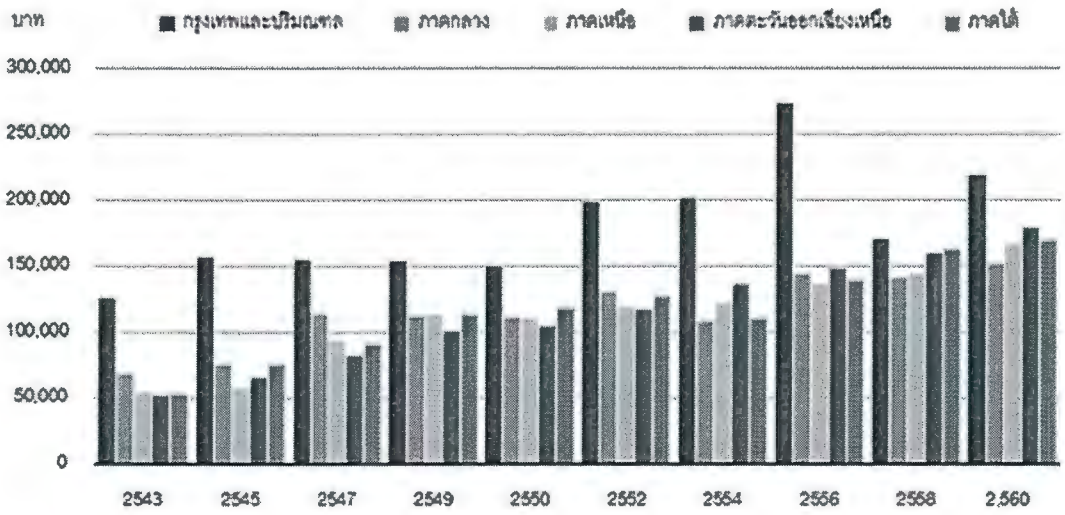
หมายเหตุ : งบชำระหนี้ =(เงินออมต่อครัวเรือนรายปี) / (หนี้ต่อครัวเรือน)

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ค่าเฉลี่ยหนี้สิ้นภาคครัวเรือนต่อปีมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในทุกภาคของประเทศ ยกเว้นปีพ 2544 กับปี 2558 เมื่อค่าเฉลี่ยหนี้สิ้นภาคครัวเรือนมีการลดลง จาก 68,405 บาท ในปี 2543 เป็น 68,279 ในปี 2544 และ จาก 163,087 บาท ในปี 2556 เป็น 156,770 ในปี 2558 ในขณะเดียวกันงบชำระหนี้ซึ่งหมายถึงจำนวนปีที่ครัวเรือนสามารถชำระหนี้หมดคิดจากจำนวนเงินฝาก มีการขยับตัวขึ้นในปี 2560 (ข้อมูลล่าสุด) เป็น 2.71 ปี จาก 2.27 ปี ใน พ.ศ. 2558

เมื่อเปรียบเทียบระหว่างภูมิภาคในปี 2560 ค่าเฉลี่ยหนี้สินภาคครัวเรือนยังคงพบได้ในกรุงเทพและปริมณฑล อยู่ที่ 219,505 บาท เพิ่มขึ้นจาก 171,837 ในปี 2558 ตามมาด้วยภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคกลาง ตามลำดับ ข้อมูลล่าสุดของสำนักงานสถิติแห่งชาติจะประกาศทุก ๆ 2 ปี ซึ่งการประกาศข้อมูลปี 2562 จะมีขึ้นหลังไตรมาสที่ 1 ปี 2563

แผนภูมิ หนี้เฉลี่ยต่อครัวเรือนแบ่งตามภาค พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2560



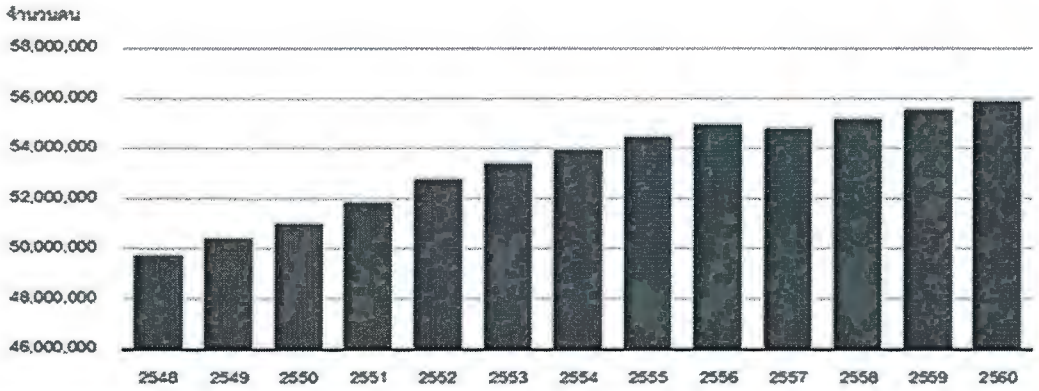
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตลาดแรงงานไทย

ประชากรในช่วงอายุทำงานหรือกำลังแรงงานในประเทศไทยคือ ผู้ที่มีช่วงอายุ ตั้งแต่ 15 ปี จนถึง 59 ปี โดยข้อมูลที่เชื่อถือได้มากที่สุด คือข้อมูลที่เผยแพร่โดยการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร (Labour Force Survey) ปี 2560 ซึ่งจะถูกนำไปใช้ในรายงานนี้ทั้งบท

ตามที่แสดงในแผนภูมิ 3.20 ประชากรในช่วงอายุทำงานมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2548 ถึงแม้ว่าประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมสูงวัย นับว่าประชากรที่มีอายุมากว่า 60 ปี มีจำนวนมากถึง 8 ล้านคน หรือนับเป็นร้อยละ 13 ของจำนวนประชากรทั้งหมด

แผนภูมิ จำนวนประชากรในช่วงอายุทำงาน ปีพ.ศ. 2548 – ปีพ.ศ. 2560

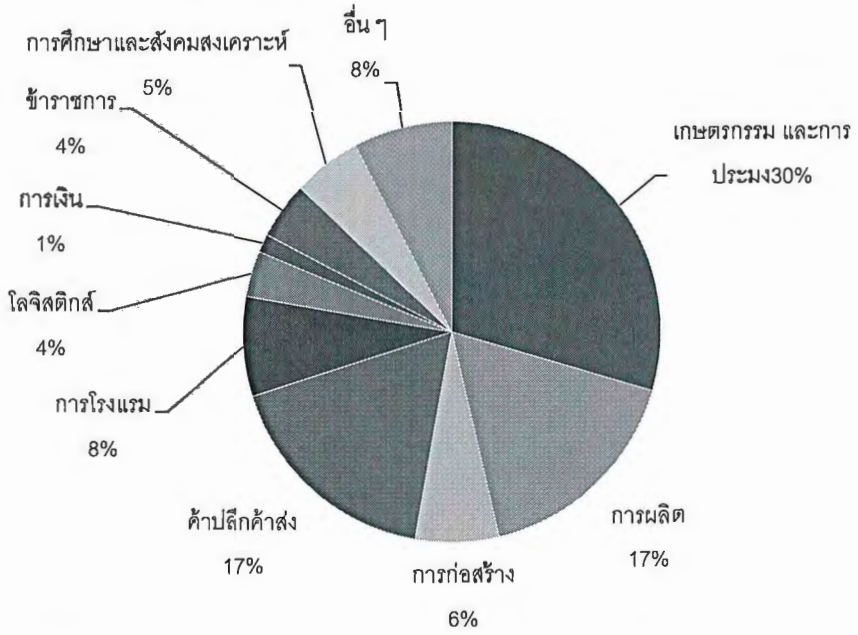


ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

การจ้างงานแบ่งตามประเภทธุรกิจ

อ้างอิงจากจำนวนประชากรที่มีงานทำทั้งหมดในปี 2560 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด พบว่า กลุ่มประชากรที่ทำงานอยู่ในภาคเกษตรกรรมและการประมงมีสัดส่วนมากที่สุด ที่ร้อยละ 30 ตามมาด้วยภาคการผลิต และภาคค้าปลีกส่งปลีก ที่มีสัดส่วนทั้งคู่อยู่ที่ร้อยละ 17

แผนภูมิ การจ้างงานแบ่งตามประเภทธุรกิจ ปีพ.ศ. 2560

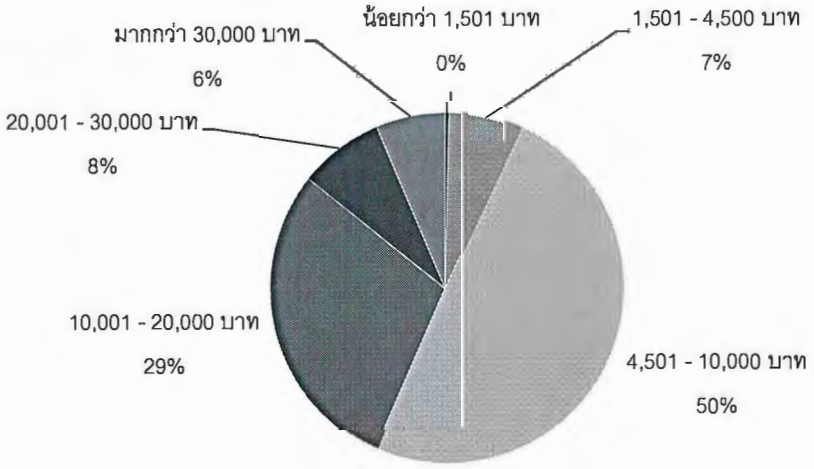


ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รายได้ประชากร

รายได้ประชากรของไทย ในปี 2560 (ข้อมูลล่าสุด) แสดงให้เห็นว่าประมาณร้อยละ 7 ของแรงงานทั้งหมดมีรายได้ต่ำกว่า 4,500 บาทต่อเดือนและแรงงานกว่าครึ่งมีรายได้อยู่ระหว่าง 4,501 บาท ถึง 10,000 บาท ต่อเดือน แรงงานประมาณร้อยละ 29 มีรายได้อยู่ระหว่าง 10,001 ถึง 20,000 บาท ต่อเดือน โดยกลุ่มแรงงานที่มีรายได้สูงสุดจากการสำรวจการทำงานของประชากรคือผู้ที่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาท ต่อเดือน มีเพียงร้อยละ 6 ของแรงงานทั้งหมด

แผนภูมิ รายได้ประชากรต่อเดือน ปีพ.ศ. 2560



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

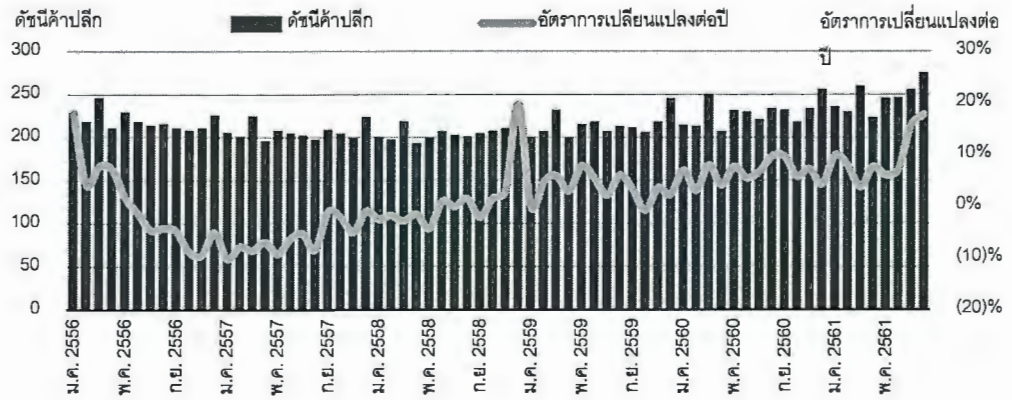
ธุรกิจค้าปลีก

ดัชนีมูลค่าค้าปลีก

ดัชนีมูลค่าค้าปลีกมีความสัมพันธ์อย่างมากกับ ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) เพราะการเติบโตในมูลค่าธุรกิจสินค้าและการบริการ ส่งผลบวกต่อ ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP)

ณ เดือนสิงหาคม ปี 2561 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดที่ทางธนาคารแห่งประเทศได้เผยแพร่ แสดงให้เห็นว่าดัชนีมูลค่าค้าปลีกในประเทศไทย อยู่ที่ 275.22 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เมื่อเทียบกับเดือนสิงหาคมปีที่แล้ว ส่วนค่าเฉลี่ยการเปลี่ยแปลง 12 เดือนของดัชนีมูลค่าค้าปลีกยังคงเป็นไปในทิศทางบวก

แผนภูมิ ดัชนีค้าปลีกไทย เดือนมกราคม ปีพ.ศ. 2556 – เดือนกันยายน ปีพ.ศ. 2561

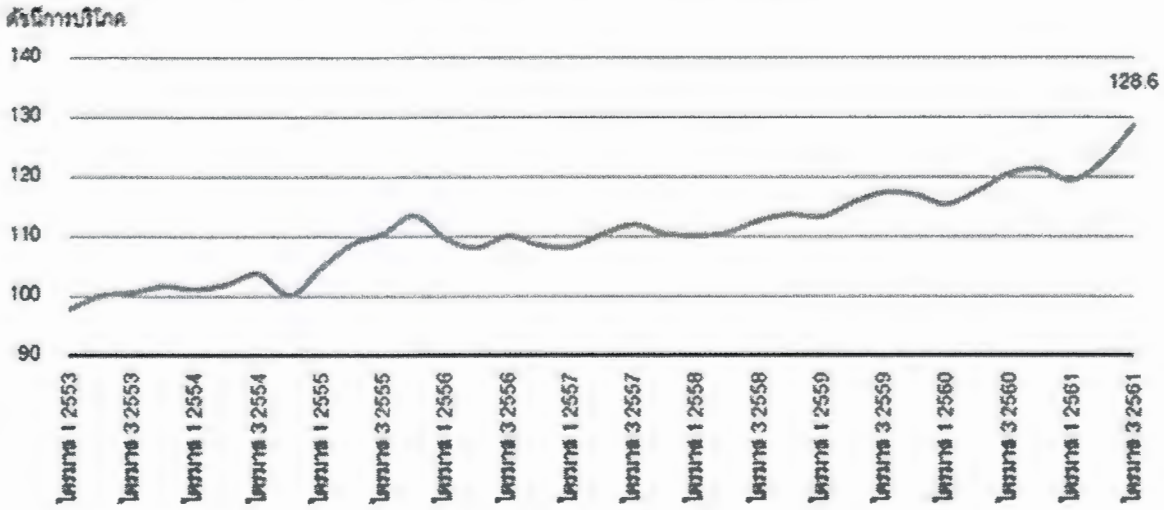


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

การบริโภคภาคเอกชน

การบริโภคภาคเอกชนเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และเป็นหนึ่งในส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ดัชนีการบริโภคภาคเอกชนคือดัชนีที่ใช้วัดระดับการใช้จ่ายสินค้าและการบริการในภาคเอกชน ณ ไตรมาส 3 ปี 2561 ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน เพิ่มขึ้นจาก 122.7 ในไตรมาสที่แล้ว ขึ้นไปอยู่ที่ 128.6

แผนภูมิ ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน ไตรมาส 1 พ.ศ. 2553 – ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



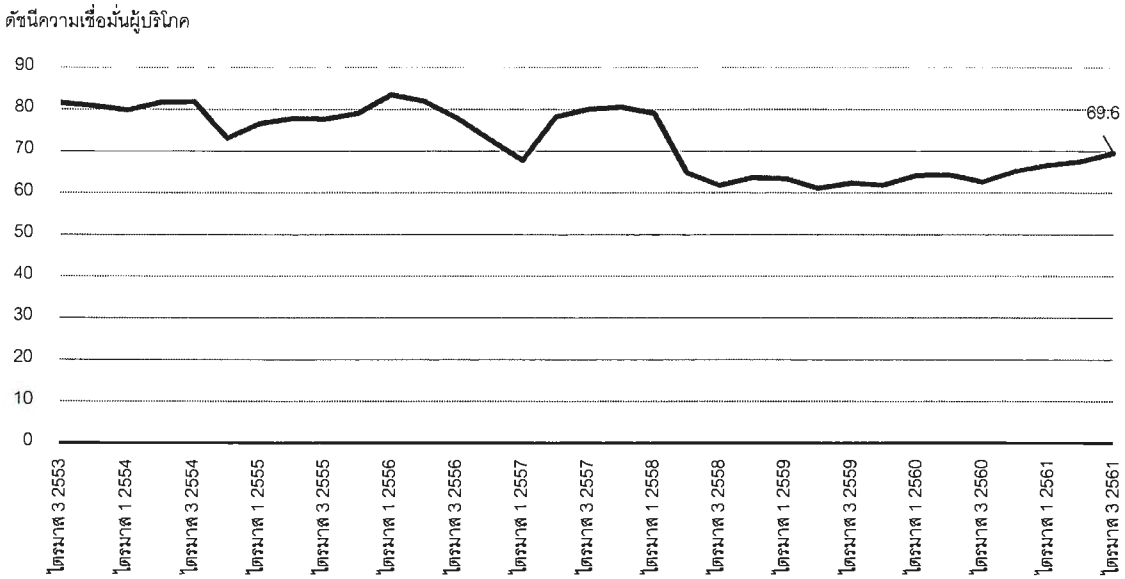
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคคือดัชนีที่ใช้วัดความรู้สึกและความคาดหวังของผู้บริโภคต่อสถานการ์ณและภาวะเศรษฐกิจ โดยตัวดัชนีชี้วัดนี้สำรวจโดยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย จากกลุ่มตัวอย่าง 2,258 คน โดยให้ค่าคะแนนตั้งแต่ 0-200 คะแนน โดยตามหลักแล้ว ดัชนีความเชื่อมั่นที่สูงหมายถึง เศรษฐกิจมีการเติบโต และอัตราการว่างงานต่ำ

ณ ไตรมาส 3 ปี 2561 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 4 ไตรมาส ขึ้นไปอยู่ที่ 69.6 ซึ่งเป็นดัชนีที่สูงที่สุดนับตั้งแต่ ไตรมาส 2 ปีพ.ศ. 2558 จากการขายตัวอย่างต่อเนื่องในภาคส่งออกอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม

แผนภูมิ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ไตรมาส 3 พ.ศ. 2553 – ไตรมาส 3 พ.ศ. 2561



ที่มา: หอการค้าฯ กระทรวงพานิชย์

นโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องทางการค้า

เนื่องในโอกาสปีใหม่ รัฐบาลได้ออกมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงปลายปี 2561 คือ "มาตรการ ช็อปช่วยชาติ" ซึ่งเป็นมาตรการการลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดา สำหรับซื้อสินค้าและค่าบริการ ตามการจับจ่ายจริงแต่ไม่เกิน 15,000 บาท ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึง 4 มกราคม พ.ศ. 2562 รัฐบาลคาดการณ์ว่ามาตรการนี้จะช่วยให้ผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ปานกลางถึงสูง ได้รับประโยชน์จากการลดภาระด้านภาษีในอัตราที่แตกต่างกันแล้วแต่จำนวนฐานรายได้ขอแต่ละบุคคล มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี 2561 มีระยะเวลายาวนานกว่ามาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี 2560 แต่มีสินค้าเพียงแค่สามประเภทที่ได้รับการยกเว้นการเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มในปีนี้ ได้แก่ หนังสือ ยางรถยนต์ และสินค้าจากโครงการหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ (โอทอป)

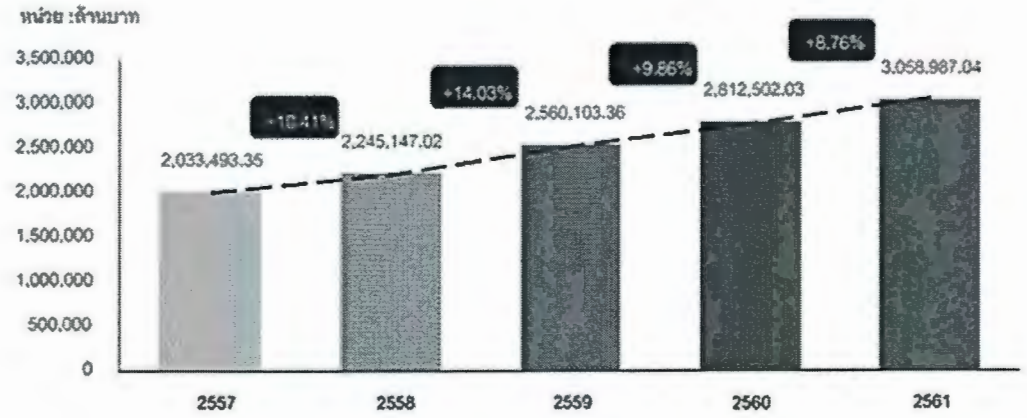
ตลาดค้าอีคอมเมิร์ซ

ภาพรวมตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย

มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในไทยเติบโตที่ระดับร้อยละ 8.5 จากปีที่แล้ว เป็น 3.06 ล้านล้านบาท ในปี 2561 จากผลสำรวจพฤติกรรมการใช้อินเทอร์เน็ตและมูลค่าอีคอมเมิร์ซในไทย โดยสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) (สพธอ.) หรือ EDTA พบว่ามูลค่าตลาดอิคอมเมิร์ซในไทยเติมโตมากกว่าร้อยละ 38.31 ในช่วงระหว่างปี 2557 ถึงปี 2561 หรือเติบโตโดยเฉลี่ยที่ร้อยละ 8.76 ต่อปี

การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซนั้นถูกขับเคลื่อนด้วยการใช้งานโทรศัพท์มือถือและจำนวนผู้ใช้งานสื่อสังคมออนไลน์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมไปถึงการพัฒนาระบบการทำธุรกรรมการเงินออนไลน์และระบบขนส่งสินค้าที่ดีขึ้นในปัจจุบัน ประเทศไทยมีมูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซประเภท B2C (BUSINESS TO CUSTOMER) ในปี 2561 อยู่ที่ 8.126 แสนล้านบาท ถือเป็นตลาดที่มูลค่ามากที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภาคอุตสาหกรรมในตลาดอีคอมเมิร์ซที่มีมูลค่ามากที่สุดคือภาคการค้าส่งและค้าปลีกสินค้า ตามมาด้วยภาคการท่องเที่ยวและการโรงแรม

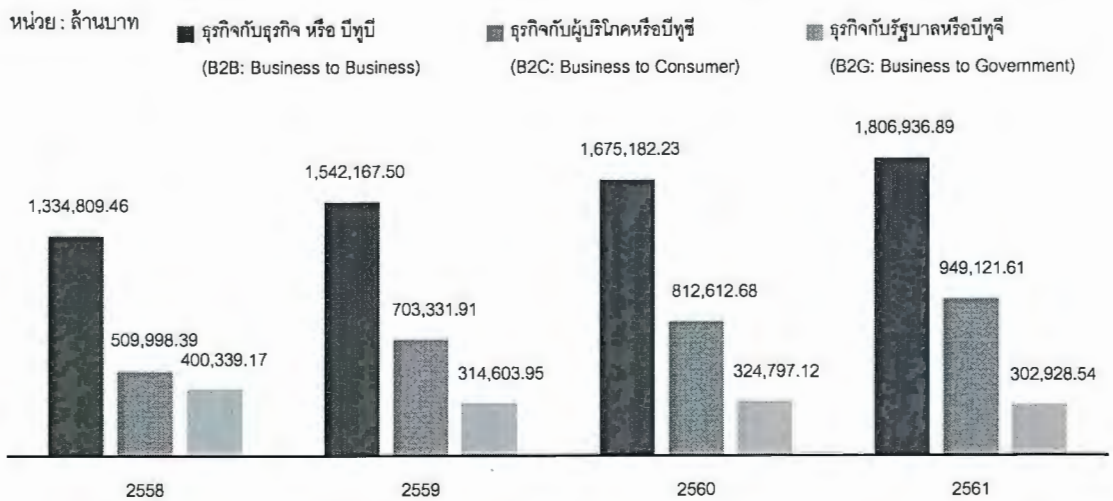
แผนภูมิมูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2561



ที่มา: รายงานผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2561 โดย สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

จากผลสำรวจพฤติกรรมผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ต ณ เดือนมกราคม ปี 2561 จาก สพธอ. (ETDA) พบว่าพฤติกรรมการซื้อสินค้าออนไลน์ในไทยได้ขึ้นมาติดอันดับ 1 ใน 5 หรือคิดเป็นร้อยละ 51.28 ของพฤติกรรมผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ตทั้งหมด ประเทศไทยมีมูลค่าอีคอมเมิร์ซประเภท B2C (BUSINESS TO CUSTOMER) มากที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แต่อำนาจการใช้จ่ายสินค้าต่อคน ยังคงมีมูลค่าน้อยกว่าของประเทศสิงคโปร์และมาเลเซีย

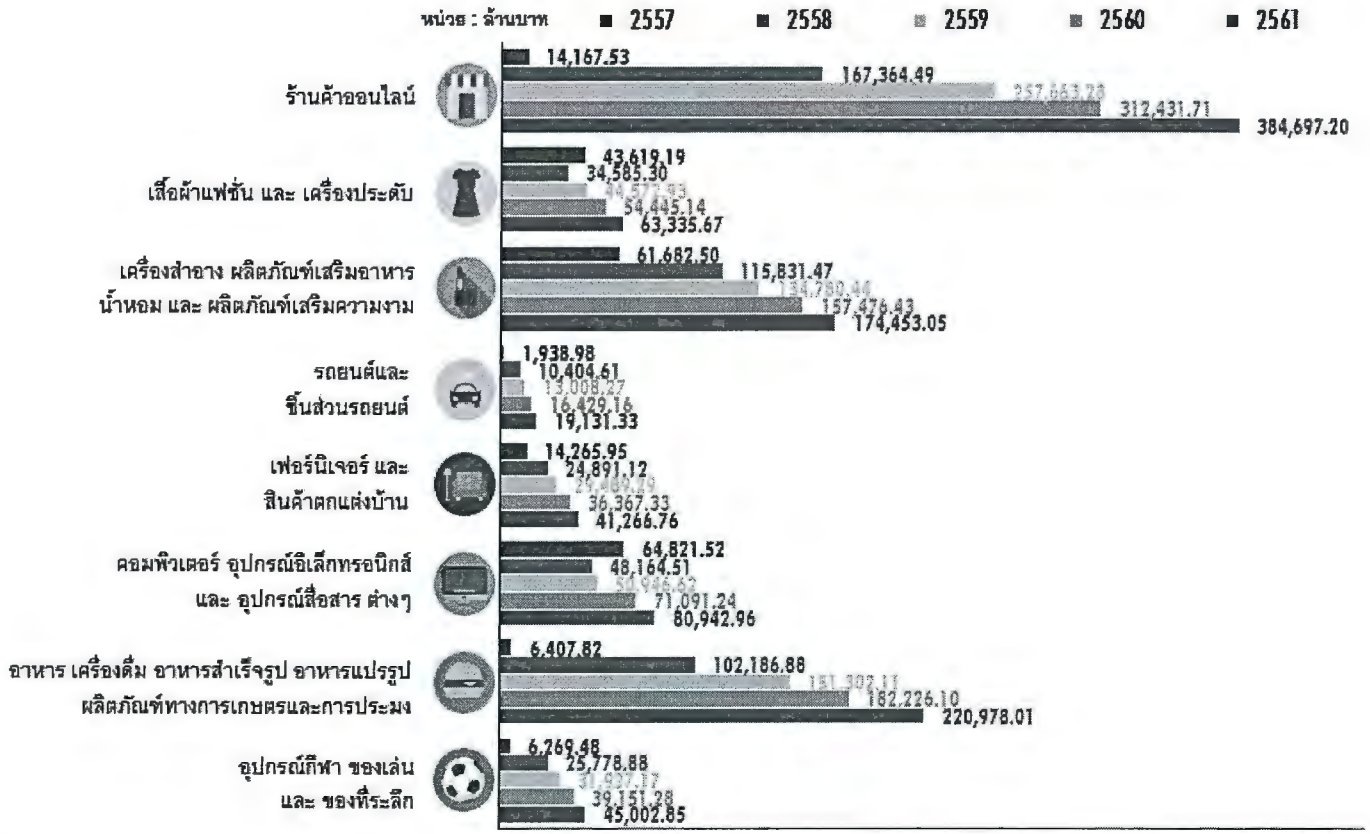
แผนภูมิมูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย แบ่งตามประเภทธุรกิจ พ.ศ. 2558 - พ.ศ. 2561



ที่มา: รายงานผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2561 โดย สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

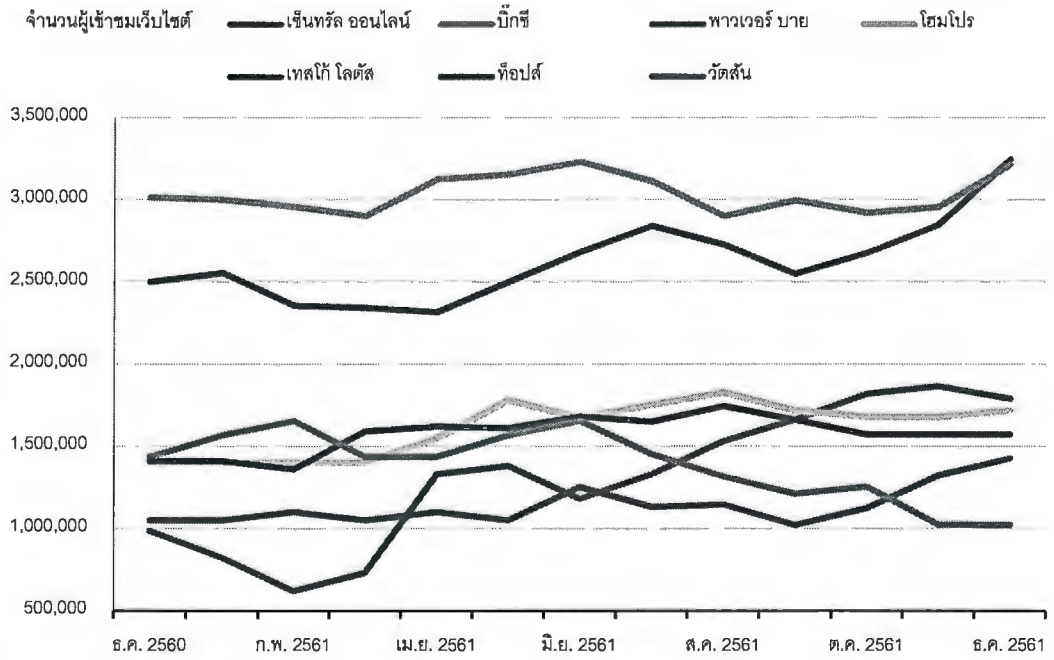
จำนวนผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ตทั้งหมดมีมากกว่า 4 พันล้านคนทั่วโลก ในขณะที่ประเทศไทยมียอดผู้ใช้งานอยู่ที่ 57 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งถึงว่ามีอัตราผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ตที่สูง ทำให้ผู้เล่นรายใหญ่ในตลาดอีคอมเมิร์ซทั่วโลกเข้ามาแข่งขันเพื่อแย่งส่วนแบ่งการตลาดในประเทศไทย

แผนภูมิ มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซในประเทศไทย แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมสินค้าและบริการ พ.ศ.2557 - พ.ศ.2561



ที่มา: รายงานผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2561 โดย สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

ตารางจำนวนผู้เข้าชมเว็ปไซต์ในแต่ละเดือนของผู้ค้าปลีกประเภทบริคแอนด์คลิ๊ก



ที่มา: อีคอมเมิร์ซไอคิว (E-COMMERCE IQ) และ ซิมิลาเว็บ (SIMILARWEB)

4) **ปัจจัยความเสี่ยง**

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

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

นักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวน ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

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

1.2 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึงหนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ นอกจากนี้ หาก เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับเทสโก้ โลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

1.3 รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการหาผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

1.4 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

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

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อหนี้เพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อหนี้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อหนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้ โดยหน้าที่ในการชำระหนี้นั้นอาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.5 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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

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

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

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

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

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของเทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึ่งพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับเทสโก้ โลตัส อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการตรวจสอบบริษัทต่าง ๆ กว่า 15 บริษัท นับตั้งแต่ปี 2550 หน่วยงานที่มีอำนาจได้ดำเนินการตรวจสอบเทสโก้ โลตัส ว่ามีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ("พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว") ในเรื่องการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส เชื่อว่าเทสโก้ โลตัส ได้ปฏิบัติตามและยังคงปฏิบัติตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว นอกจากนี้ เท่าที่เทสโก้ โลตัส ทราบ ยังไม่มีองค์กรกำกับ

ดูแลใด (ซึ่งรวมถึงกระทรวงพาณิชย์) ประกาศกำหนดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ที่ถือเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

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

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

2.1 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

2.2 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อ

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

2.3 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหามาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดใช้ค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

2.4 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มิได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชดใช้ที่เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มิใช่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดใช้ความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชดใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.5 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และสถานีรถไฟมหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ

เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

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

2.6 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบทางลบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.7 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบหรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

2.8 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

2.9 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.10 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

2.11 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับและอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

3. ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินกู้หรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่า (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้ (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ

(15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตขาลงอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

3.2 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

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

เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3.3 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาลงดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

3.4 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

4. ความเสี่ยงด้านการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์

4.1 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่นๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน

- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.2 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

4.3 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้

เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

4.4 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคต เป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มิใช่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อยของเทสโก้ โลตัส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยเทสโก้ โลตัส หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย

5) ข้อพิพาททางกฎหมาย

(1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อการลงทุน/กองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน/กองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด

-ไม่มี-

(2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน/กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

6) ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7) ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนให้ระบุรายละเอียดของเงินทุนโครงการมูลค่าที่ตราไว้จำนวนประเภทและราคาของหน่วยที่เสนอขาย ราคาเสนอขายวันแรก จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน (ถ้ามี)

มูลค่าต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน

(1) จำนวนหน่วยลงทุน	:	2,337,282,928.0000 หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	1,770,000,000.0000 หน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	567,282,928.0000 หน่วย
(2) เงินทุนโครงการ	:	25,952,862,942.40 บาท
(3) ราคาของหน่วยที่เสนอขายก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	10.40 บาท
ราคาของหน่วยสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	13.30 บาท
(4) จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ณ 28 ก.พ. 2562	:	25,493,674,665 บาท
(5) มูลค่าต่อหน่วย ณ 28 ก.พ. 2562	:	12.5697 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ เช่น ราคาปิด(ณ สิ้นปี หรือวันเปิดรอบบัญชี) ราคาสูงสุด,ราคาต่ำสุด,มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) , มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี(Trade Volume) และค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปีและวันสิ้นปี เป็นต้น

ราคาปิด ณ 28 ก.พ. 2562	:	19.20 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด	:	20.20 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด	:	17.60 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	:	44,875,832,218 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	:	16,956,620 บาท
ค่า NAV ของกองทุน ณ 1 มี.ค. 2561	:	12.1509 บาท/หน่วย
ค่า NAV ของกองทุน ณ 28 ก.พ. 2562	:	12.5697 บาท/หน่วย

7.1.3 กรณีที่กองทุนรวมมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด(share class)ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดที่มีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกัน

-ไม่มี-

7.1.4 กรณีที่กองทุนรวมมีการลดทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน ให้มีการระบุรายละเอียดเกี่ยวการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้ง โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มิได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง (ตามตารางประวัติการลดทุน ภายใต้หัวข้อ 7.4.2 ประวัติการการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและการลดทุน)

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนและวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามตารางประวัติการลดทุน ภายใต้หัวข้อ 7.4.2 ประวัติการการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและการลดทุน)

7.2 **กรณีที่กองทุนออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้(เช่น หุ้นกู้ หรือ REIT BOND)ให้อธิบายลักษณะสาคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จานวนมูลค่าที่ยังไม่ไถ่ถอน วันครบกาหนดไถ่ถอน หลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสาคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งหลังสุดของ REIT bond หรือผู้ค้าประกันการชาระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี**

-ไม่มี-

7.3 **ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน**

7.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยสูงสุด 10 รายแรก ระบุจำนวนหน่วยและร้อยละเมื่อเทียบกับหน่วยที่ลงทุน

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 ลำดับแรก
ปิดสมุดทะเบียน วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

No	Unit Holder Name	Balance Unit	%
1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250.0000	25.00
2	กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	201,328,739.0000	8.61
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	133,827,200.0000	5.73
4	สำนักงานประกันสังคม	117,798,110.0000	5.04
5	ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	95,820,800.0000	4.10
6	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	82,479,700.0000	3.53
7	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	50,000,000.0000	2.14
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.A.,JERSEY BRANCH	29,900,000.0000	1.28
9	STATE STREET EUROPE LIMITED	27,587,304.0000	1.18
10	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	27,039,145.0000	1.16
	รวมจำนวนหน่วยทั้งหมด	1,350,102,248.0000	57.77

7.3.2 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่(ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

7.3.3 กลุ่มผู้หน่วยรายใหญ่ของกองทุน/กองทรัสต์โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี –

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 ระบุนโยบายที่จ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม/กองทรัสต์ที่จะจ่ายให้ผู้ถือหน่วย ทั้งในรูปแบบเงินปันผลและการลดเงินทุนจดทะเบียน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของตน

กองทุนมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผลโดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

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

7.4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินคืนทุน ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

ประวัติการการจ่ายเงินปันผล

การเพิ่มทุนและการลดทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	13 มี.ค. 2555 - 31 พ.ค. 2555	238,241,999.98	0.1346	31 ก.ค. 2555	15 ส.ค. 2555
2	1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555	291,341,999.90	0.1646	6 พ.ย. 2555	21 พ.ย. 2555
3	1 ก.ย. 2555 - 30 พ.ย. 2555	283,200,000.00	0.1600	30 พ.ย. 2555	15 ม.ค. 2556
4	1 ธ.ค. 2555 - 28 ก.พ. 2556	410,954,449.69	0.1801	30 เม.ย. 2556	20 พ.ค. 2556
5	1 มี.ค. 2556 - 31 พ.ค. 2556	403,885,088.61	0.1778	31 ก.ค. 2556	15 ส.ค. 2556
6	1 มิ.ย. 2556 - 31 ส.ค. 2556	389,841,489.78	0.1708	6 พ.ย. 2556	21 พ.ย. 2556
7	1 ก.ย. 2556 - 30 พ.ย. 2556	371,827,488.14	0.1630	31 ม.ค. 2557	17 ก.พ. 2557
8	1 ธ.ค. 2556 - 28 ก.พ. 2557	422,173,877.76	0.1851	30 เม.ย. 2557	19 พ.ค. 2557
9	1 มี.ค. 2557 - 31 พ.ค. 2557	423,282,869.60	0.1856	29 ก.ค. 2557	14 ส.ค. 2557
10	1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557	433,564,172.48	0.1900	31 ต.ค. 2557	17 พ.ย. 2557
11	1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557	437,071,912.23	0.1870	30 ม.ค. 2558	16 ก.พ. 2558
12	1 ธ.ค. 2557 - 28 ก.พ. 2558	423,281,938.90	0.1811	30 เม.ย. 2558	18 พ.ค. 2558
13	1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558	481,480,283.87	0.2060	31 ก.ค. 2558	17 ส.ค. 2558
14	1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558	488,492,136.09	0.2090	30 ต.ค. 2558	16 พ.ย. 2558
15	1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558	508,592,766.54	0.2176	29 ม.ค. 2559	15 ก.พ. 2559
16	1 ธ.ค. 2558 - 28 ก.พ. 2559	511,864,965.21	0.2190	29 เม.ย. 2559	18 พ.ค. 2559
17	1 มี.ค. 2559 - 31 พ.ค. 2559	508,592,765.13	0.2176	29 ก.ค. 2559	15 ส.ค. 2559
18	1 มิ.ย. 2559 - 31 ส.ค. 2559	504,151,927.57	0.2157	31 ต.ค. 2559	14 พ.ย. 2559
19	1 ก.ย. 2559 - 30 พ.ย. 2559	492,932,969.52	0.2109	31 ม.ค. 2560	16 ก.พ. 2560
20	1 ธ.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2560	502,048,372.93	0.2148	28 เม.ย. 2560	17 พ.ค. 2560
21	1 มี.ค. 2560 - 31 พ.ค. 2560	497,607,535.37	0.2129	31 ก.ค. 2560	16 ส.ค. 2560
22	1 มิ.ย. 2560 - 31 ส.ค. 2560	502,515,829.52	0.2150	31 ต.ค. 2560	15 พ.ย. 2560
23	1 ก.ย. 2560 - 30 พ.ย. 2560	501,347,188.06	0.2145	31 ม.ค. 2561	15 ก.พ. 2561
24	1 ธ.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2561	525,187,473.92	0.2247	30 เม.ย. 2561	15 พ.ค. 2561
25	1 มี.ค 2561 - 31 พ.ค. 2561	538,276,258.32	0.2303	31 ก.ค. 2561	15 ส.ค. 2561
26	1 มิ.ย. 2561 - 31 ส.ค. 2561	525,421,202.21	0.2248	31 ต.ค. 2561	15 พ.ย. 2561
27	1 ก.ย. 2561 - 30 พ.ย. 2561	514,202,244.16	0.2200	31 ม.ค. 2562	15 ก.พ. 2562
28	1 ธ.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2562	525,654,930.51	0.2249	30 เม.ย. 2562	15 พ.ค. 2562

ประวัติการเพิ่มทุน

ครั้งที่	วันที่เพิ่มทุน	ก่อนการเพิ่มเงินทุน		จำนวนที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการเพิ่มเงินทุน	
		จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย
1	3 ธ.ค.2555	18,344,280,000	1,770,000,000	7,544,862,942.40	567,282,928	25,889,142,942.40	2,337,282,928

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินลดทุน
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	13 มี.ค. 2555- 31 พ.ค. 2555	18,408,000,000.00	10.4000	28,320,000.00	0.0160	18,379,680,000.00	10.3840	31 ก.ค. 2555	16 ส.ค. 2555
2	1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555	18,379,680,000.00	10.3840	35,400,000.00	0.0200	18,344,280,000.00	10.3640	6 พ.ย. 2555	22 พ.ย. 2555
3	1 ธ.ค.2555 - 28 ก.พ.2556	25,889,142,942.40	10.3640	48,849,213.20	0.0209	25,840,293,729.20	10.3431	30 เม.ย. 2556	21 พ.ค. 2556
4	1 มี.ค.2556 - 31 พ.ค.2556	25,840,293,729.20	10.3431	39,032,625.55	0.0167	25,801,261,103.65	10.3264	31 ก.ค. 2556	16 ส.ค. 2556
5	1 มิ.ย.2556 - 31 ส.ค.2556	25,801,261,103.65	10.3264	39,733,815.10	0.0170	25,761,527,288.55	10.3094	6 พ.ย. 2556	22 พ.ย.2556
6	1 ก.ย.2556 - 30 พ.ย.2556	25,761,527,288.55	10.3094	38,565,171.47	0.0165	25,722,962,117.08	10.2929	31 ม.ค. 2557	18 ก.พ. 2557
7	1 ธ.ค.2556 - 28 ก.พ.2557	25,722,962,117.08	10.2929	37,396,527.36	0.0160	25,685,565,589.72	10.2769	30 เม.ย. 2557	20 พ.ค.2557
8	1 มี.ค.2557 - 31 พ.ค.2557	25,685,565,589.72	10.2769	38,331,438.75	0.0164	25,647,234,150.97	10.2605	29 ก.ค. 2557	15 ส.ค.2557
9	1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557	25,647,234,150.97	10.2605	38,331,438.79	0.0164	25,608,902,712.18	10.2441	31 ต.ค. 2557	18 พ.ย.2557
10	1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557	25,608,902,712.18	10.2441	37,863,981.53	0.0162	25,571,038,730.65	10.2279	30 ม.ค. 2558	17 ก.พ. 2558
11	1 ธ.ค.2557 - 28 ก.พ.2558	25,571,038,730.65	10.2279	40,201,267.71	0.0172	25,530,837,462.94	10.2107	30 เม.ย. 2558	19 พ.ค.2558
12	1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558	25,530,837,462.94	10.2107	14,491,152.35	0.0062	25,516,346,310.59	10.2045	31 ก.ค. 2558	18 ส.ค. 2558
13	1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558	25,516,346,310.59	10.2045	19,165,718.99	0.0082	25,497,180,591.60	10.1963	30 ต.ค. 2558	17 พ.ย. 2558
14	1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558	25,497,180,591.60	10.1963	3,505,926.69	0.0015	25,493,674,664.91	10.1948	29 ม.ค. 2559	16 ก.พ. 2559

เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน : มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

8) **โครงสร้างการจัดการ**

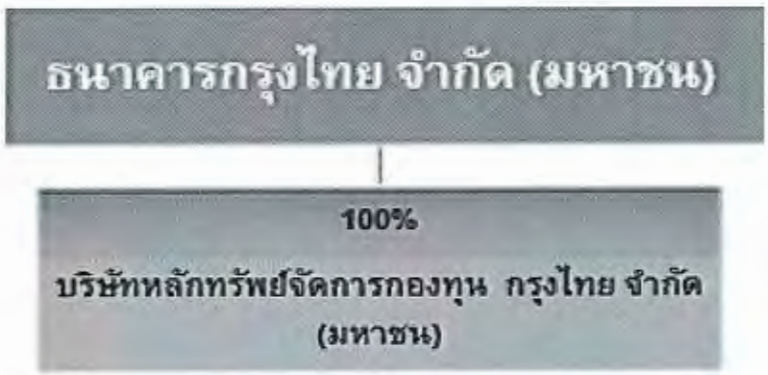
8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อที่อยู่บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท 010754000373
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430
Website: www.ktam.co.th

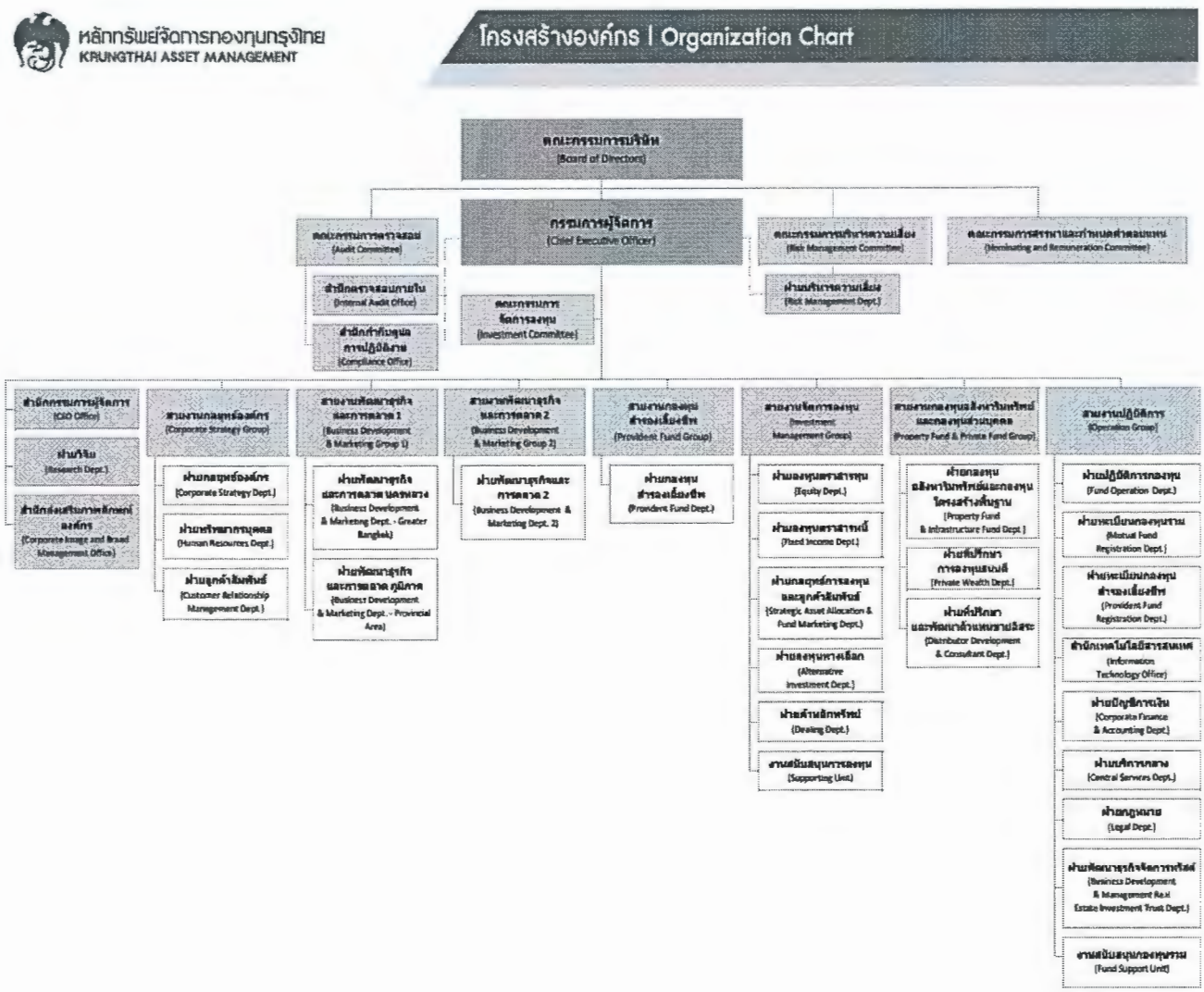
8.1.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

◦ <u>รายชื่อผู้ถือหุ้น</u> ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

บมจ. ธนาคารกรุงไทย 99.99%



8.1.3 โครงสร้างการจัดการ (Organization Chart)



◦ *คณะกรรมการบริษัท*

1. นายวัชรา ตันตริยานนท์ ตำแหน่ง ประธานกรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นาย ธวัช อยู่ยอด ตำแหน่ง กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางดนุชา ยินดีพิธ ตำแหน่ง กรรมการ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
4. นายวิเชียร ศิริเวชวราวุธ ตำแหน่ง กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายลวรณ แสงสนิท ตำแหน่ง กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. นายเชิดชัย ชมพูนุกูลรัตน์ ตำแหน่ง กรรมการ
7. นายสุรพล โอภาสเสถียร ตำแหน่ง กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
8. นางชวินดา หาญรัตนกูล ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

◦ *คณะผู้บริหาร*

1. นางชวินดา หาญรัตนกูล ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด 1
3. นายวีระ วุฒิคงศิริกูล ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงานจัดการลงทุน
4. น.ส. หัสวรา แสงรุจิ ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
5. น.ส.ดารบุษป์ ปภาพจน์ ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจและการตลาด 2
6. น.ส.วรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์ ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานปฏิบัติการ

◦ *ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์*

• ***ชวินดา หาญรัตนกูล**, CFP*

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 30 ปี / 9 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) และ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก

- กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคลให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สนง.กลต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกฎกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ประสบการณ์

2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ, บลจ. กรุงไทย
2553 – 2557	รองกรรมการผู้จัดการ, สายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล, บลจ. กรุงไทย
2543 - 2552	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ , บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
2542 - 2543	ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด
2538 – 2542	ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)
2533 - 2538	รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล), ธนาคารซิตี้แบงค์ เอ็น.เอ กรุงเทพ

การศึกษา

2529	ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : เศรษฐศาสตร์) ,University of Missouri Columbia, USA
2526	ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์

การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ , บลจ.กรุงไทย , ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

<u>ไพรัช มิคะเสน</u>

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 21 ปี / 9 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก

- รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT), ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สนง.กลต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ประสบการณ์

2557- ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
2553 – 2557	ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
2547 – 2553	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ,ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ. ไอเอ็นจี
2546 – 2547	ผู้จัดการพัฒนาธุรกิจ, ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)
2542 – 2546	เจ้าหน้าที่สินเชื่อ, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

การศึกษา

2540 ปริญญาโท : MS. Finance (สาขาวิชาการเงิน), University of Colorado at Denver,

2539 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : การเงิน) , University of Denver

2536 ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจ (เอก : การธนาคาร) , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บลจ.กรุงไทย , ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) การบริหารกองทุนรวม

(ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

(ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
- เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

(ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(ฉ) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ช) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

(ซ) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฌ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฎ) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(ฏ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

(ฒ) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(ณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยข้อง

(ด) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(2) *การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม*

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(3) *การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ เพื่อการจัดการกองทุนรวม*

(ก) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(ข) บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน ต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(ช) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(ฌ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม

(ญ) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) การดำเนินการอื่น ๆ

(ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไม่อาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน

(จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ช) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ซ) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ช) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี

(ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฏ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

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

(ฐ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

(ฑ) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ฒ) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(ณ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :

8.2.1 ชื่อที่อยู่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2797-9000 โทรสาร 0-2797-9829

Website : www.tesco.co.th

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

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

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวใช้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินการ
- งานด้านการตลาด

ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเทสโก้ โลตัส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป

(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่ายและการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร

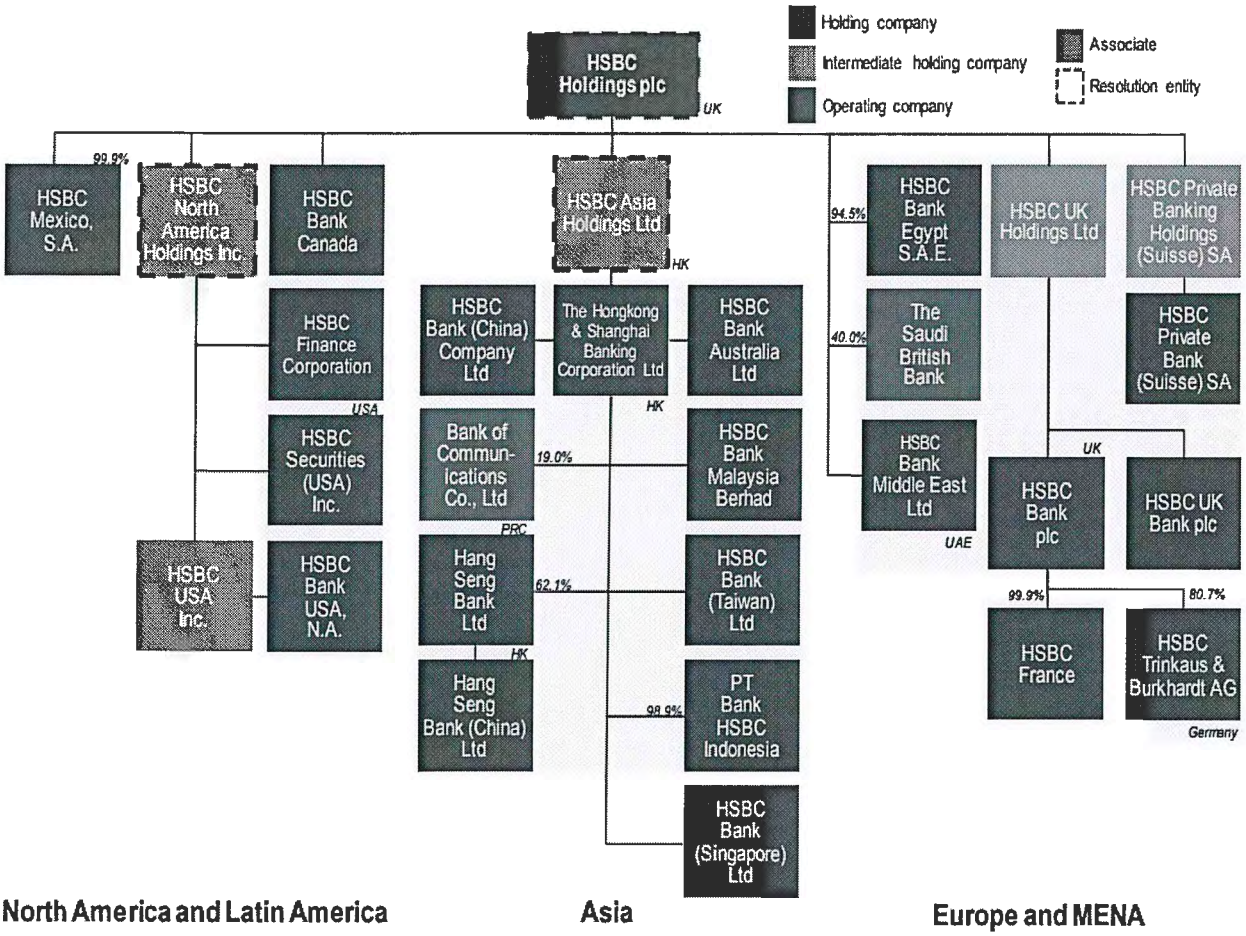
สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ / สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

8.3.1 ชื่อที่อยู่ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 986 อาคารอื้อจือเหลียง
ถนนพระราม 4 แขวงสาทร เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2632-4818
Website : https://www.hsbc.co.th/

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

Simplified structure chart



As at 23 January 2019. Showing entities in Priority markets, wholly-owned unless shown otherwise. Excludes Service Companies, other Associates, Insurance companies and Special Purpose Entities.

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน มีดังนี้

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

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

(2) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(4) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ

(7) ตรวจสอบการลงทุน ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

(12) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(13) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(14) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ

(15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

อาคาร เอชเอสบีซี, เลขที่ 968 ถนนพระราม 4

แขวงสีลม เขต บางรัก, กรุงเทพ10500

โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2353-7333

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

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

(6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบันหรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ

(8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ

(9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 132. เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.4 คณะกรรมการการลงทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562)

1. คุณสุนทร อรุณานนท์ชัย
2. คุณธีระพงษ์ นิลวรสกุล
3. คุณชวินดา หาญรัตนกูล
4. คุณไพรัช มิคะเสน
5. คุณชลลดา สิทธิกรโสมนัส

<u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุน</u> (โดยสังเขป)

1. พิจารณาตัดสินใจลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ดำเนินการอื่นใดตามมติผู้ถือหน่วยลงทุน
3. ต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดเจนให้เปิดเผย
4. ต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

8.5.1 ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430
Website: <u>www.ktam.co.th</u>

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ปี 2561

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์เพลส ชั้น 46

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2119 1500 โทรสาร 0-2685 3300 – 1

8.5.4 ที่ปรึกษากองทุน/กองทรัสต์(ถ้ามี)

-ไม่มี-

9) การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการของบริษัท คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้ง กรรมการผู้จัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ เข้าทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนและค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน การลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ การบริหารจัดการทรัพย์สินสภาพคล่องของกองทุน ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน เป็นต้น

9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลธุรกิจกองทุนเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ และการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องเช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน รวมถึงนโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุนภายในบริษัท และจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน อันจะนำมาซึ่งการบริหารธุรกิจที่มีประสิทธิภาพและได้มาตรฐานต่อไป

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมคณะกรรมการ (กรณีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

- ไม่มี

9.4 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องปรามและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในกองทุน โดยกำหนดให้กรรมการ ที่ปรึกษาฯ ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามแนวนโยบายนี้อย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน(Insider trading) ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้องปฏิบัติงานของ access person

- ควบคุมดูแลให้มีระบบการจดบันทึกการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบทาน

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลาง ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ บริษัทกำหนดให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานในหน่วยงาน access person

- บริษัทกำหนดให้มีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลการติดต่อสื่อสารในห้องปฏิบัติงานของ access person

- การติดตามการตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติของพนักงานดังนี้

สำนักตรวจภายในมีหน้าที่ตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีการปฏิบัติตามระเบียบจรรยาบรรณ insider trading , ระเบียบการป้องปราบการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน(insider trading) รวมถึงตรวจสอบให้มีการปฏิบัติตามระเบียบที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. ระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
2. ระเบียบการเข้าออกในพื้นที่ควบคุม
3. ระเบียบควบคุมการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน เป็นต้น
4. นอกจากนั้นมีหน้าที่ตรวจสอบเพื่อค้นหาการรั่วไหลของข้อมูลให้แก่บุคคลภายนอก เช่น
   4.1 สุ่มตรวจสอบข้อมูลการติดต่อสนทนาของกลุ่ม access person
   4.2 สุ่มตรวจสอบข้อมูล log file
   4.3 สุ่มตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทุนในลักษณะที่ถี่เกินความจำเป็น(churning) หรือเกินกว่าอัตราส่วนที่คณะกรรมการจัดการลงทุน(IC)กำหนด
   4.4 สุ่มการซื้อขายกองทุนที่ผิดปกติและเน้นตรวจสอบรายการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
   4.5 หากสำนักงานตรวจสอบภายในตรวจสอบพฤติการณ์ว่ามีการใช้ข้อมูลภายในกองทุนให้รายงานกรรมการผู้จัดการทราบ เพื่อพิจารณาตั้งคณะกรรมการตรวจสอบพฤติการณ์ดังกล่าวเพื่อหาข้อสรุป ทั้งนี้หากสรุปว่าพนักงานมีการใช้ข้อมูลภายในของกองทุนจริงให้รายงานสำนักงานทราบโดยทันที รวมทั้งจัดเก็บเอกสารหลักฐานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตรวจสอบได้

สำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานมีหน้าที่ทบทวน ปรับปรุงและประเมินประสิทธิภาพของระบบ Chinese wall นโยบายจรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติของพนักงาน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และรายงานข้อบกพร่องให้คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการของบริษัททราบ และปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสม

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน/กองทรัสต์

9.5.1 ผ่านคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรม ก.ล.ต. กำหนด

9.5.2 วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์

9.5.3 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน

9.5.4 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อผลประโยชน์กองทุนรวม

9.6 **การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (นโยบายปัจจัยและกระบวนการในการคัดเลือก)**

กองทุนรวมพิจารณาคัดเลือก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

9.7 **การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในแต่ละปีบริษัทจัดการจะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยผู้จัดการกองทุนฯได้มีการควบคุมและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนฯ โดยจะมีการเรียกประชุมเพื่อรับฟังผลการดำเนินงาน และแนวทางในการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังนี้

- จัดทำงบประมาณประจำปี และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนเพื่อขออนุมัติ และขอความเห็นชอบจากกองทุน
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนโดยนำส่งเอกสารเป็นรายเดือน (Monthly Report)
- ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

9.8 **การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน/กองทรัสต์**

9.8.1 มีการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุน

9.8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการการลงทุนเป็นประจำทุกปี

9.8.3 ให้ดำเนินการภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุน กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

9.9 **ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ**

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวนเงิน 15,079,705 บาท

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม จำนวนเงิน 4,372,709 บาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้หน่วยลงทุนและกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯและเวบไซต์ของบริษัท

9.11 การประชุมผู้ถือหน่วย

กระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหน่วย

(ก) ให้บริษัทจัดการจัดประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้ เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

1. สิทธิในการรับเงินปันผล

   ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

2. สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

   ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

   ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 "การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ"

3. สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

   ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

4. สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

   ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

5. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำนำหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำนำที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำนำ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจระงับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำนำแล้ว

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามวิธีการที่ระบุไว้ "*การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม*"
- การแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์
- การควบรวมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- การเลิกกองทุนรวม
- เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือการบริหารจัดการกองทุนรวม

เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในเรื่องต่อไปนี้ โดย (เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นตามโครงการนี้ หรือกฎหมายหลักทรัพย์) ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ
- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น (1) ในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ และ (2) เพื่อเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

9.12 **การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

-ไม่มี-

9.13 **ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 สิ้นสุดระยะเวาลาวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,655,000 บาท

(2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

ค่าใช้จ่ายอื่น 19,200 บาท

9.14 **กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ(ถ้ามี)**

-ไม่มี-

10) **ความรับผิดชอบต่อสังคม** (Corporate Social Responsibilities : CSR)

10.1 **นโยบายภาพรวม**

โดยภาพรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ยังไม่มีนโยบายเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนแต่ที่ผ่านมากองทุนได้มีการดูแลสังคมและชุมชนต่อเนื่องจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

10.2 **การดำเนินงาน**

สำหรับการดำเนินการ ส่วนใหญ่จะมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนหรือสังคม เช่น

1. จัดแบ่งพื้นที่บางส่วนของโครงการเพื่อจัดเป็นลานกิจกรรม ออกกำลังกายในช่วงเย็น (Airobic)
2. จัดห้องละหมาด ในสาขาที่อยู่ในแหล่งชุมชนมุสลิม
3. จัดแบ่งพื้นที่เพื่อแสดงและจัดจำหน่ายสินค้าชุมชน (OTOP)
4. จัดให้มีการฉายภาพยนตร์ และเลี้ยงอาหารสำหรับเด็กด้อยโอกาส ในวันเด็ก โดยได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการ / ผู้เช่าภายในศูนย์การค้า

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอรัปชัน

เปิดเผยการดำเนินการเกี่ยวกับการป้องกันมิให้การดำเนินธุรกิจของกองทุน/กองทรัสต์ มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การคอร์รัปชัน

11) **การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง**

11.1 กระบวนการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน

บริษัทจัดการมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในระดับภายในฝ่ายเอง ระดับระหว่างฝ่าย และการตรวจสอบจากคณะกรรมการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานจะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนจะถูกตรวจสอบงานต่างๆ โดยผู้จัดการกองทุน และผู้จัดการกองทุนจะต้องได้รับการอนุมัติหรือได้รับความเห็นชอบจากผู้บังคับบัญชาอีกชั้นหนึ่ง

(2) นอกจากนี้การบริหารจัดการกองทุนของฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานจะถูกตรวจสอบโดยสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติและสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานประจำปีอยู่แล้ว โดยจะครอบคลุมการบริหารจัดการในเรื่องการตรวจตราทรัพย์สิน การประเมินค่าทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การเบิกค่าใช้จ่าย การจัดทำประกันภัย การจัดส่งรายงาน เป็นต้น ทั้งนี้ สำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบ / ข้อสังเกตต่างๆไปยังคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาต่อไป

(3) นอกจากนี้เพื่อให้การจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF ซึ่งมีหน้าที่ในการพิจารณาการเข้าทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน การพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ การบริหารและจัดการกองทุน เช่น การกู้ยืมเงิน การจ่ายปันผล การซื้อและการขายทรัพย์สิน ฯลฯ อีกด้วย

12) การป้องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สธ.14/2558 เรื่องข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กล่าวคือ หากในอนาคตกองทุนจะมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงิน บริษัทจะทำธุรกรรมตามมูลค่าในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือกรณีที่บริษัทมีการลงทุนหรือใช้บริการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะทำธุรกรรมเฉพาะกรณีที่มีราคา ค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถอ้างอิงได้หรือเป็นไปตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมเท่านั้น และในกรณีที่การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีมูลค่าในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือราคา ค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถอ้างอิงได้หรือเป็นไปตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมนั้น บริษัทจะทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการทำธุรกรรมทุกครั้ง

และหากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกรณีการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า และเป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าสุทธิของกองทุน บริษัทจะทำธุรกรรม

ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนและได้รับคำรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมในการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

(1) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯหรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯรวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายความรวมถึง กิจการร่วมกัน และบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัดเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมฯและเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมฯ

(2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
(สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	38	นางสาวสุวรรณา ตัถยาธิคม
2	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	39	นายเอกกมล ณ ระนอง
3	บจก.กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิสเซส	40	นางสุณี แนวพานิช
4	บจก.กรุงไทยกฎหมาย	41	นายณัฏภวินท์ มาไพศาลสิน
5	บจก.กรุงไทยธุรกิจบริการ	42	นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล
6	บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	43	นายกานต์ ลชิตากุล
7	บจก.กรุงไทยธุรกิจลีสซิ่ง	44	นายธนาธิป ตันหยงกุล
8	บจก.กรุงไทยแอดไวซ์เซอร์รี่	45	นางแสงสิริ เนตรอัมพร
9	นายวัชรา ตันติริยานนท์	46	นายสมเกียรติ เรืองอุดม
10	นายธวัช อยู่ยอด	47	นายมนตรี ทวีวิทยากุล
11	นางดนุชา ยินดีพิธ	48	นางสาวอษรา เฉลิมมุข
12	นายวิเชียร ศิริเวชวราวุธ	49	นายชัชพล สีวลีพันธ์
13	นายลวรณ แสงสนิท	50	นายกิตติศักดิ์ บุญราศรี
14	นายเชิดชัย ชมพูนุกูลรัตน์	51	นางจุฑามาส นุชประยูร
15	นายสุรพล โอภาสเสถียร	52	นางสาวศิวพร วุดานุพันธ์
16	นางชวินดา หาญรัตนกูล	53	นายวราฤทธิ์ แสงแดง
17	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	54	นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
18	นายวีระ วุฒิคงศิริกูล	55	นางสุภากร สุจิรัตนวิมล
19	นางสาวดารบุษป์ ปภาพจน์	56	นายศราวุฒิ อิรนพไพบูลย์
20	นางสาวหัสวรา แสงรุจิ	57	นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย
21	นางสาววรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์	58	นายกิตติเชษฐ์ สุรเชษฐพาณิช
22	นางแสงจันทร์ ลี	59	นางสาวนิสาวาสน์ กฤตย์พรายภา
23	นายคมสันติ วงษ์อารี	60	นางสาววิลาสินี อัศวางกูร
24	นายกฤษณ์ ณ สงขลา	61	นางสาวชนิดา โอภานุรักษ์
25	นางสาวพิไลวรรณ อ่องธรรมกุล	62	นางสาวมณีพร ดวงมณี
26	นายไพรัช มิคะเสน	63	นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต
27	นายสมชัย อมรธรรม	64	นางจันทร์เพ็ญ มาลยสุวรรณ
28	นางสาวอสมา เลิศลดาศักดิ์	65	นายวิชชุพงศ์ เจริญเอี่ยม
29	นายเฉลิม โลกิจแสงทอง	66	นางสาวอรวรรณ เกียรติพิศาลสกุล
30	นางรุ้งตวัน อิศรพันธุ์	67	นางสาวอภิชญา เทียนชัยโรจน์
31	นางสาวประไพ กวีวงศ์ประเสริฐ	68	นางณัฐชนัญ วังธนากร
32	นายเทอดยศ ผจงศิลป์วิวัฒน์	69	นางสาวกุลณัฐฐา อภิปริกิตติ์ชัย
33	นายเสรี ระบิลทศพร	70	นายเอกรินทร์ ปล้องอ้วน
34	นายยืนยง เทพจำนงค์	71	นายชนะวิชช์ เลิศล้ำอำไพ
35	นายสมภพ ประกายรุ้งทอง	72	นางบัวทิพย์ จันทรกานต์
36	นายอมรศักดิ์ วงษ์เซ็ง	73	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
37	นายสมคิด ลิขิตปริญญา		

รายการการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมฯได้ตั้ง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมฯ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ

12.2 รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง /เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสตี หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

มีเฉพาะรายการระหว่างกองทุน ซึ่งต้องชำระค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ปรากฏในรายละเอียดของโครงการ

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hard dollar)

<u>เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน</u>

บริษัทอาจรับผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุน (Soft/hard dollar)ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น บริษัทต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนนั้นด้วย

(3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทุน

(4) หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ตามประกาศสำนักงานทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทไม่สามารถรับ soft /hard dollar เพื่อประโยชน์ของบริษัทได้ เนื่องจากเป็นข้อห้ามตามกฎหมายและโดยวิชาชีพเป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำ เว้นแต่เป็นการรับผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทหรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งลูกค้าอาจขอดูแนวทางนี้ได้ที่ website ของบริษัท

การรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น ๆ (Soft Commission)

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารเจพีมอร์แกน เชส	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซิตี้แบงก์	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารดอยช์ แบงก์ เอจี	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	ธนาคารเดอะ รอยัลแบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ เอ็น.วี	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ลำดับ	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
11	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
15	ธนาคารบีเอ็นพี พารีบาส์	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
18	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
19	ธนาคารแห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชั่น	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
20	ธนาคารออมสิน	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
21	ธนาคาร VTB Capital plc.	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
22	ธนาคาร Credit Suisse International	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
23	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
24	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
25	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

		หน่วย: บาท			หน่วย: บาท	
	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	เพิ่ม/ลด %	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	เพิ่ม/ลด %
สินทรัพย์						
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2562: 28,989 ล้านบาท พ.ศ. 2561: 28,727 ล้านบาท)	31,660,934,357	30,653,211,014	3.3%	30,653,211,014	29,839,087,583	2.7%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	584,626,123	555,313,260	5.3%	555,313,260	584,953,668	-5.1%
ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ	426,055,586	461,750,522	-7.7%	461,750,522	455,853,261	1.3%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26,343,895	26,240,194	0.4%	26,240,194	28,194,570	-6.9%
สินทรัพย์อื่น	8,566,278	1,813,981	372.2%	1,813,981	1,363,086	33.1%
รวมสินทรัพย์	**32,706,526,239**	**31,698,328,971**	**3.2%**	**31,698,328,971**	**30,909,452,168**	**2.6%**
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	92,411,303	91,134,911	1.40%	91,134,911	49,743,333	83.21%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	110,716,400	115,019,216	-3.74%	115,019,216	99,082,513	16.08%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	345,465,778	331,208,847	4.30%	331,208,847	297,074,895	11.49%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	327,298,524	309,679,637	5.69%	309,679,637	284,269,423	8.94%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	1,573,800	1,014,549	55.12%	1,014,549	1,160,275	-12.56%
เงินกู้ยืม	2,450,000,000	2,450,000,000	0.00%	2,450,000,000	2,591,256,415	-5.45%
รวมหนี้สิน	**3,327,465,805**	**3,298,057,160**	**0.89%**	**3,298,057,160**	**3,322,586,854**	**-0.74%**
สินทรัพย์สุทธิ	**29,379,060,434**	**28,400,271,811**	**3.45%**	**28,400,271,811**	**27,586,865,314**	**2.95%**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493,674,665	25,493,674,665	0.00%	25,493,674,665	25,493,674,665	0.00%
กำไรสะสม	3,885,385,769	2,906,597,146	33.67%	2,906,597,146	2,093,190,649	38.86%
สินทรัพย์สุทธิ	**29,379,060,434**	**28,400,271,811**	**3.45%**	**28,400,271,811**	**27,586,865,314**	**2.95%**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5697	12.1509		12.1509	11.8029	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายปี (หน่วย)	2,337,282,928	2,337,282,928		2,337,282,928	2,337,282,928	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

			หน่วย: บาท			หน่วย: บาท
	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	เพิ่ม/ลด %	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	เพิ่ม/ลด %
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,054,598,965	2,987,774,441	2.24%	2,987,774,441	2,933,628,126	1.85%
รายได้ดอกเบี้ย	16,732,195	15,919,101	5.11%	15,919,101	13,592,458	17.12%
รายได้อื่น	26,995	1,180,756	-97.71%	1,180,756	1,536,432	-23.15%
รวมรายได้	**3,071,358,155**	**3,004,874,298**	**2.21%**	**3,004,874,298**	**2,948,757,016**	**1.90%**
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,079,705	15,395,119	-2.05%	15,395,119	15,738,933	-2.18%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,915,139	2,904,927	0.35%	2,904,927	2,898,933	0.21%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,372,709	4,357,390	0.35%	4,357,390	4,348,399	0.21%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	269,551,407	270,742,290	-0.44%	270,742,290	256,206,844	5.67%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,674,200	1,676,286	-0.12%	1,676,286	1,599,903	4.77%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	321,552,347	325,887,469	-1.33%	325,887,469	330,917,470	-1.52%
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตัดจ่าย	-	-	0.00%	-	-	0.00%
ค่าเช่าที่ดิน	48,487,656	48,369,874	0.24%	48,369,874	49,360,664	-2.01%
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,456,695	7,079,852	-37.05%	7,079,852	5,411,363	30.83%
รวมค่าใช้จ่าย	**668,089,858**	**676,413,207**	**-1.23%**	**676,413,207**	**666,482,509**	**1.49%**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**2,403,268,297**	**2,328,461,091**	**3.21%**	**2,328,461,091**	**2,282,274,507**	**2.02%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน						
ดอกเบี้ยจ่าย	66,476,353	74,234,675	-10.45%	74,234,675	76,966,682	-3.55%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**2,336,791,944**	**2,254,226,416**	**3.66%**	**2,254,226,416**	**2,205,307,825**	**2.22%**
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	**745,083,856**	**562,699,016**	**32.41%**	**562,699,016**	**636,547,034**	**-11.60%**
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	**745,083,856**	**562,699,016**	**32.41%**	**562,699,016**	**636,547,034**	**-11.60%**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**3,081,875,800**	**2,816,925,432**	**9.41%**	**2,816,925,432**	**2,841,854,859**	**-0.88%**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทลโกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

				หน่วย: บาท		หน่วย: บาท
	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	เพิ่ม/ลด %	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	เพิ่ม/ลด %
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,336,791,944	2,254,226,416	3.66%	2,254,226,416	2,205,307,825	2.22%
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,083,856	562,699,016	32.41%	562,699,016	636,547,034	-11.60%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**3,081,875,800**	**2,816,925,432**	**9.41%**	**2,816,925,432**	**2,841,854,859**	**-0.88%**
การจ่ายเงินปันผล	(2,103,087,177)	(2,003,518,935)	4.97%	(2,003,518,935)	(2,017,542,629)	-0.70%
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	**978,788,623**	**813,406,497**	**20.33%**	**813,406,497**	**824,312,230**	**-1.32%**
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	28,400,271,811	27,586,865,314	2.95%	27,586,865,314	26,762,553,084	3.08%
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	**29,379,060,434**	**28,400,271,811**	**3.45%**	**28,400,271,811**	**27,586,865,314**	**2.95%**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

			หน่วย: บาท			หน่วย: บาท
	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	เพิ่ม/ลด %	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	เพิ่ม/ลด %
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,081,875,800	2,816,925,432	9.41%	2,816,925,432	2,841,854,859	-0.88%
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน						
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :						
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(123,930,256)	(120,560,088)	2.80%	(120,560,088)	(26,108,476)	361.77%
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,707,186,039)	(3,249,753,191)	14.08%	(3,249,753,191)	(2,382,241,869)	36.42%
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,580,000,000	3,129,000,000	14.41%	3,129,000,000	2,191,000,000	42.81%
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	35,703,819	(7,394,143)	-582.87%	(7,394,143)	(44,679,090)	-83.45%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีลดลง	(103,701)	1,954,376	-105.31%	1,954,376	3,896,922	-49.85%
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(6,841,521)	(858,815)	696.62%	(858,815)		n.a.
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1,276,392	41,391,578	-96.92%	41,391,578	(4,442,048)	1031.81%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(4,302,816)	15,936,703	-127.00%	15,936,703	30,648,205	-48.00%
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	14,256,931	34,133,952	-58.23%	34,133,952	9,784,761	248.85%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	16,201,176	21,615,833	-25.05%	21,615,833	5,507,936	292.45%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น(ลดลง)	559,251	(145,726)	-483.77%	(145,726)	106,579	-236.73%
หนี้สงสัยจะสูญ	(16,732,195)	1,496,882	-1217.80%	1,496,882	1,418,078	5.56%
ดอกเบี้ยจ่าย	(8,883)	74,234,675	-100.01%	74,234,675	76,966,682	-3.55%
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร	66,476,353	(15,919,101)	-517.59%	(15,919,101)	(13,592,458)	17.12%
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	5,298,227	6,215,885	-14.76%	6,215,885	7,239,217	-14.14%
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(745,083,856)	(562,699,016)	32.41%	(562,699,016)	(636,547,034)	-11.60%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**2,197,458,682**	**2,185,575,236**	**0.54%**	**2,185,575,236**	**2,060,812,264**	**6.05%**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากเงินกู้	-	2,450,000,000	-100.00%	2,450,000,000	-	n.a.
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้	-	(2,591,256,415)	100.00%	(2,591,256,415)	-	n.a.
จ่ายคืนทุน	-	-		-	-	
จ่ายเงินปันผล	(2,103,087,177)	(2,003,518,935)	4.97%	(2,003,518,935)	(2,017,542,629)	-0.70%
รับจากสัญญาเงินกู้						-
ดอกเบี้ยจ่ายจากการทำสัญญาเงินกู้	(65,058,642)	(70,440,294)	-7.64%	(70,440,294)	(77,017,796)	-8.54%
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	**(2,168,145,819)**	**(2,215,215,644)**	**-2.12%**	**(2,215,215,644)**	**(2,094,560,425)**	**5.76%**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	**29,312,863**	**(29,640,408)**	**-198.89%**	**(29,640,408)**	**(33,748,161)**	**-12.17%**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	555,313,260	584,953,668	-5.07%	584,953,668	618,701,829	-5.45%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	**584,626,123**	**555,313,260**	**5.28%**	**555,313,260**	**584,953,668**	**-5.07%**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บาท	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 บาท	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12.1509	11.8029	11.4502
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9998	0.9645	0.9435
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.3188	0.2407	0.2724
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น			
หัก จ่ายคืนทุน	0.0000	0.0000	0.0000
จ่ายเงินปันผล	(0.8998)	(0.8572)	(0.8632)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	12.5697	12.1509	11.8029
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวน			
ถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (ร้อยละ)	10.72	10.09	10.49
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	29,379,060	28,400,272	27,586,865
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวม			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.32	2.42	2.46
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุน			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	10.68	10.77	10.88
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก			
ของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	25.78	23.28	16.98
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	28,747,868	27,908,934	27,090,911

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

13.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

(ร้อยละ)

อัตราส่วน	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560
ผลการดำเนินงานในภาพรวม			
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	10.72%	10.09%	10.49%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุน ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	10.68%	10.77%	10.88%
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	2.32%	2.42%	2.46%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *	25.78%	23.28%	16.98%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.95	2.02	2.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.90	1.97	2.40
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitibility Ratio)			
อัตรผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Profit Margin)	89.47%	89.10%	88.73%
อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	76.50%	75.42%	75.13%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาเสนอขายครั้งแรก (IPO @10.40 บาท)	8.65%	8.34%	8.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นต่อราคาเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (Capital Increase @13.30 บาท)	6.77%	6.52%	6.46%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ต่อราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี)**	4.57%	5.01%	5.05%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอนแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)	7.14%	7.11%	7.13%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (Total Asset Turnover) (เท่า)	0.09	0.09	0.09
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.13	0.13	0.13
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ***	8.34%	8.63%	9.39%
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ภายหลังปรับปรุง) ****	90.02%	90.05%	91.04%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิสิ้นปี	12.5697	12.1509	11.8029

หมายเหตุ

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

** ราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายประจำปี 2561 (19.70 บาท) ปี 2560 (17.30 บาท) ปี 2559 (17.00 บาท)

*** มูลค่าทรัพย์สินสุทธิในรอบปีบัญชี 2561/2560 (29,379 ลบ.) รอบปีบัญชี 2560/2561 (28,400 ลบ.) รอบปีบัญชี 2559/2560 (27,587 ลบ.)

**** อัตราการจ่ายเงินปันผลข้างต้นไม่รวมเงินจ่ายคืนลดทุนระหว่างปี

14) **การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ** (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2560/2561 และ 2561/2562

ในรอบปีบัญชี 2561/2562 กองทุนฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,054.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.24% เมื่อเทียบจากรอบปีบัญชี 2560/2561 ทั้งนี้รายได้ส่วนเพิ่มดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจาก กองทุนฯ ได้มีการปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่า (Renovate) ของศูนย์การค้าเทสโก้โลตัสสาขาอมตะ และสาขาแม่สาย ทำให้กองทุนมีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ (Net leasable area) เพิ่มขึ้น อันส่งผลทำให้กองทุนฯ มีรายได้ค่าเช่ารับส่วนเพิ่ม และทำให้รายได้โดยรวมของกองทุนฯ เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการและจัดสรรพื้นที่เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสร้างผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากการนำพื้นที่ว่าง และพื้นที่ส่วนกลางมาจัดสรรเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าภายในพื้นที่ศูนย์การค้าฯ (Space Assembling Project : SPA Project) ทำให้รายได้โดยรวมของกองทุนฯ เพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2561/2562 มีจำนวน 668.09 ล้านบาท ลดลง -1.23% เมื่อเทียบจากรอบปีบัญชี 2560/2561 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่มาจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ อาทิเช่น ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น อาทิเช่น มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลดลง และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย นอกจากนี้กองทุนยังสามารถประหยัดดอกเบี้ยจ่ายลดลงอีกประมาณ 10.45% ซึ่งเป็นผลมาจากกองทุนฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรีไฟแนนซ์ (Refinance) และจ่ายชำระคืนเงินต้น (บางส่วน) จำนวน 141 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 2,450 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยภายใต้สัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ปรับลดลงจากเดิม BIBOR + 1.25 เปลี่ยนเป็น BIBOR + 1.075 ซึ่งทำให้กองทุนฯ สามารถประหยัดดอกเบี้ยจ่ายได้เมื่อเทียบกับเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิมซึ่งส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายในภาพรวมของกองทุนลดลง

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2561/2562 พบว่า กองทุนฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,336.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.66% จากรอบปีบัญชี 2560/2561 เป็นผลมาจากกองทุนมีความสามารถในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ในขณะเดียวกันก็สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2561/2562 สูงขึ้นจากปีก่อนหน้าและเป็นไปตามประมาณการณ์ที่ตั้งไว้

14.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 กองทุนฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) อยู่ที่ 2.46 เท่า 2.02 เท่า และ 1.95 เท่า ตามลำดับจากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของกองทุนว่า กองทุนฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนมากเพียงพอที่จะทำการชำระหนี้ระยะสั้นได้

อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (Quick ratio **หรือ** Acid test ratio)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 กองทุนฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) อยู่ที่ 2.40 เท่า 1.97 เท่า และ 1.90 เท่า ตามลำดับจากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว พบว่าหากกองทุนพิจารณาสภาพคล่องโดยเลือกพิจารณาเพียงสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง อาทิเช่น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการแล้ว กองทุนก็ยังคงมีสภาพคล่องสูง เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ระยะสั้นได้

14.3 ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการทำกำไรของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562

อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 อัตราผลตอบแทนขั้นต้น (Gross Margin) เท่ากับ 88.73% 89.10% และ 89.47% ตามลำดับ จากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าการบริหารจัดการพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส ภายใต้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่ากองทุนฯ นั้นมีการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการได้เป็นอย่างดี อาทิเช่น การบริหารจัดการต้นทุนในการปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่า และประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้อัตราผลตอบแทนขั้นต้นที่กองทุนได้รับอยู่ในสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) เท่ากับ 75.13% 75.42% และ 76.50% จากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทุนฯ ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาว่า กองทุนฯ สามารถบริหารและจัดหารายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการโดยสามารถลดค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม จึงทำให้อัตราผลตอบแทนจากกำไรสุทธิที่กองทุนได้รับอยู่ในสัดส่วนที่ค่อนข้างสูง

อัตราผลตอบแทนต่อปีของผู้ถือหน่วย (Annualized Distribution Yield)

บาท/หน่วย

ผลการดำเนินงาน		อัตราการจ่ายปันผล		
		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
มีนาคม - พฤษภาคม	Q1	0.2303	0.2129	0.2176
มิถุนายน - สิงหาคม	Q2	0.2248	0.2150	0.2157
กันยายน - พฤศจิกายน	Q3	0.2200	0.2145	0.2109
ธันวาคม - กุมภาพันธ์	Q4	0.2249	0.2247	0.2148
รวม		**0.9000**	**0.8671**	**0.8590**
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย (เงินปันผล+เงินจ่ายคืนลดทุน) *				
ต่อราคาเสนอขายครั้งแรก (IPO @10.40 บาท)		8.65%	8.34%	8.26%
ต่อราคาเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (Capital Increase @13.30 บาท)		6.77%	6.52%	6.46%
ต่อราคาพาร์ปัจจุบัน (Par@10.1948 บาท)		8.83%	8.51%	8.43%
ต่อราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี (Year end closing price)**		4.57%	5.01%	5.05%

หมายเหตุ:

* อัตราผลตอบแทนผู้ถือหน่วย (Annualized Distribution Yield) คำนวณจากเงินปันผล + เงินลดทุน

** ราคาปิดตลาด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี 2561 (19.70 บาท) ปี 2560 (17.30 บาท) ปี 2559 (17.00 บาท)

อัตราผลตอบแทนต่อปีของผู้ถือหน่วย (Annualized Distribution Yield) ในรอบปีบัญชี 2561/2562 (รอบระยะเวลาดำเนินงานตั้งแต่ มีนาคม 2561 – กุมภาพันธ์ 2562) กองทุนฯ สามารถจ่ายคืนสุทธิให้กับผู้ถือหน่วยเท่ากับ 0.900 บาท/หน่วย ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยอยู่ที่ 8.65% เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (IPO @ 10.40 บาท/หน่วย) หรือ 6.77% เมื่อเทียบกับราคาเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (Capital Increase @13.30 บาท) หรือ 8.83% เมื่อเทียบกับราคาพาร์ปัจจุบัน หรือ 4.57% เมื่อเทียบกับราคาปิดตลาด ณ สิ้นปี 2561 (Closing price @ 19.70 บาท/หน่วย) โดยเงินที่เหลือจากการจ่ายปันผล กองทุนฯจะกันสำรองไว้เป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenses) และสำรองไว้จ่ายชำระคืนเงินกู้ต่อไป

14.4 ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินการของกองทุนฯ

ความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินการของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset) เท่ากับ 7.13%, 7.11% และ 7.14% ตามลำดับ จากการพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าว แสดงถึงความสามารถและประสิทธิภาพในการดำเนินงานว่า กองทุนฯ มีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากเงินลงทุนที่ใช้ไปในการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส จำนวน 23 สาขา โดยยังคงมีแนวโน้มเติบโต

อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ของกองทุนฯ (Total Asset Turnover)

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ของกองทุนฯ (Total Asset Turnover) ทั้ง 3 ปี อยู่ที่อัตรา 0.09 เท่า จากการพิจารณาอัตราหมุนเวียนดังกล่าว บ่งบอกได้ว่าการดำเนินการจัดหารายได้ของกองทุนฯ นั้น กองทุนฯ มีการใช้สินทรัพย์ทั้งหมดทำให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้ 0.09 เท่า

14.5 การวิเคราะห์นโยบายทางการเงินของกองทุนฯ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562

ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) อยู่ในอัตรา 0.13 เท่า พบว่ากองทุนฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมน้อยกว่าสัดส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งหนี้สินดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ของศูนย์การค้าเทสโก โลตัส สาขานวนคร (ปัจจุบันเงินต้นคงเหลือจำนวน 2,450 ล้านบาท) เงินมัดจำรับจากผู้เช่า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเจ้าหนี้อื่นๆ โดยรอบปีบัญชี 2561 /2562 กองทุนมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,327.47 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 25,493.67 ล้านบาท ดังนั้นอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า กองทุนฯ มีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนฯ อยู่ในระดับที่ต่ำ

<u>อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562</u>

อัตราส่วนจากเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทุน ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา (ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562) กองทุนฯ มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมที่อัตรา 9.39% 8.63% และ 8.34% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยมีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2560/2561 กองทุนฯ ได้มีการชำระคืนเงินต้นคืนบางส่วน ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวยังคงไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

<u>อัตราการจ่ายปันผลของกองทุนฯ ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562</u>

จากผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ใน 3 ปีที่ผ่านมา (ในรอบปีบัญชี 2559/2560 - 2561/2562) หากพิจารณาถึงอัตราการจ่ายเงินปันผล (ไม่รวมเงินจ่ายลดทุน) กองทุนฯ ได้มีการจ่ายผลตอบแทนในรูปเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจ่ายในอัตรา 91.04% 90.05% และ 90.02% ของกำไรสุทธิภายหลังปรับปรุงด้วยตัวเลข กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า (Unrealized gain/loss from valuation) ซึ่งอัตราการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นไปตามเป้าหมายที่กองทุนฯ วางไว้

การวิเคราะห์ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนฯ

ทรัพย์สินที่กองทุน TLGF ลงทุนได้แก่ "กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยให้เช่าช่วงใช้ประกอบธุรกิจค้าปลีก ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 23 สาขาดังนี้

รายละเอียดและมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2561

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 17 สาขา) ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

1) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาศรีนครินทร์**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	48-1-74.3 ไร่
ราคาประเมิน	:	4,143 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 31,112 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 98.87% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

2) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขากระบี่**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	30-1-51.8 ไร่
ราคาประเมิน	:	1,955 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 15,790 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.64% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

3) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาประชาชื่น**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	15-0-1 ไร่
ราคาประเมิน	:	1,738 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 12,461 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.53% อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 8%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

4) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขารังสิต คลอง 7**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	144-1-71 ไร่
ราคาประเมิน	:	1,455 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 12,492 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 98.51% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

5) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาทุ่งสง**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	30-2-85.7 ไร่
ราคาประเมิน	:	789 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 10,572 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 94.95% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

6) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาสิงห์บุรี**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	24-2-09 ไร่
ราคาประเมิน	:	751 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 11,345 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 97.15% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

7) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาปราณบุรี**

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	22-2-58.6 ไร่
ราคาประเมิน	:	773 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 8,579 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 100% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

8) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขามหาชัย

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	20-3-71 ไร่
ราคาประเมิน	:	571 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 8,896 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 97.46% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 10.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

9) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาแม่สาย

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	32-3-0 ไร่
ราคาประเมิน	:	783 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 7,361 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 98.60% อัตราคิดลด (Discount Rate) 9.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 8.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

10) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาระนอง

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	26-0-50.8 ไร่
ราคาประเมิน	:	592 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 7,586 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.97% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

11)ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาสมุย

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	47-1-30 ไร่ (Freehold 22-1-52 ไร่ / Leasehold 24-3-78 ไร่)
ราคาประเมิน	:	992 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 20,776 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 94.10% อัตราคิดลด (Discount Rate) 9.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 8.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

12) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาพิษณุโลก

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	31-1-30.9 ไร่ (Freehold 30-2-71.4 ไร่ / Leasehold 0-2-59.5 ไร่)
ราคาประเมิน	:	850 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 15,620 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 94.31% อัตราคิดลด (Discount Rate) 11% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 11%.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

13) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	45-1-35.6 ไร่
ราคาประเมิน	:	2,250 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 22,562 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 97.70% อัตราคิดลด (Discount Rate) 12% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

14)**ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาเพชรบูรณ์**

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	43-2-5.4 ไร่
ราคาประเมิน	:	912 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 13,708 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 96.94% อัตราคิดลด (Discount Rate) 11.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

15) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาลำลูกกา คลอง 6**

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	33-1-0 ไร่
ราคาประเมิน	:	568 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 11,266 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.55% อัตราคิดลด (Discount Rate) 12.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

16) **ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาเสนา**

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	24-2-96 ไร่
ราคาประเมิน	:	354 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 7,716 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.68% อัตราคิดลด (Discount Rate) 13% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

17)ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาพระราม 1

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	12-3-0.25 ไร่
ราคาประเมิน	:	810 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2560
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 15,611 ตรม.
		อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 98.01%
		อัตราคิดลด (Discount Rate) 11.5%
		อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 5 สาขา) ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

1) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาภูเก็ต

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	44-2-0 ไร่
ราคาประเมิน	:	3,115 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 22,619 ตรม.
		อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 94.81%
		อัตราคิดลด (Discount Rate) 9.5%
		อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 8.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

2) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาศาลายา

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	38-3-99 ไร่
ราคาประเมิน	:	1,993 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 18,662 ตรม.
		อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.78%
		อัตราคิดลด (Discount Rate) 10%
		อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

3) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขานครศรีธรรมราช

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	26-0-33.6 ไร่
ราคาประเมิน	:	1,321 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 15,152 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.47% อัตราคิดลด (Discount Rate) 10.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 9.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

4) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขารังสิตนครนายก

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	33-2-0 ไร่
ราคาประเมิน	:	617 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 12,320 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.82% อัตราคิดลด (Discount Rate) 11.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

5) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาบางปู

สิทธิการครอบครอง	:	สิทธิการเช่า (Leasehold)
เนื้อที่ดิน	:	55-0-80 ไร่
ราคาประเมิน	:	736 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 12,534 ตรม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 97.69% อัตราคิดลด (Discount Rate) 11.5% อัตราผลตอบแทน (Cap rate) n.a.
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 1 สาขา) ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม

1) ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขานวนคร

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
เนื้อที่ดิน	:	31-0-5 ไร่
ราคาประเมิน	:	2,609 ล้านบาท
วันทำการประเมินค่า	:	ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561
วิธีการประเมิน	:	วิธีรายได้ (Income Approach)
สมมุติฐานในการประเมิน	:	พื้นที่ปล่อยเช่า (Rentable Area) ประมาณ 20,086 ตรม.
		อัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ย 99.32%
		อัตราคิดลด (Discount Rate) 9.5%
		อัตราผลตอบแทน (Cap rate) 8.5%
บริษัทผู้ประเมิน	:	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 17 สาขา) ทรัพยสินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 17 สาขา)	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
ราคาประเมิน	20,286 ล้านบาท	19,563 ล้านบาท	19,078 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	4 ธันวาคม 2561	4 ธันวาคม 2560	4 ธันวาคม 2559
บริษัทผู้ประเมิน	CBRE	CBRE	15 Biz

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 5 สาขา) ทรัพยสินที่ลงทุน จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 5 สาขา)	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
ราคาประเมิน	7,782 ล้านบาท	7,876 ล้านบาท	7,789 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	1 สิงหาคม 2561	1 สิงหาคม 2560	1 สิงหาคม 2559
บริษัทผู้ประเมิน	CBRE	CBRE	15 Biz

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 1 สาขา) ทรัพยสินจากการลงทุนเพิ่มเติม

โครงการเทสโก้ โลตัส สาขานวนคร	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
ราคาประเมิน	2,609 ล้านบาท	2,387 ล้านบาท	2,292 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	1 สิงหาคม 2561	1 สิงหาคม 2560	1 สิงหาคม 2559
บริษัทผู้ประเมิน	CBRE	CBRE	15 Biz

ในรอบปีบัญชี 2561/2562 มูลค่าทรัพย์สินของโครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 17 สาขา) ที่เข้าลงทุนครั้งแรก จากการประเมินราคามีมูลค่ารวม 20,286 ล้านบาท ปรับเพิ่มสูงขึ้น 3.70% จากรอบปีบัญชี 2560/2561 มูลค่าทรัพย์สินของโครงการเทสโก้ โลตัส (รวม 5 สาขา) เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากการประเมินราคามีมูลค่ารวม 7,782 ล้านบาท ลดลง 1.19% จากรอบปีบัญชี 2560/2561 และมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเทสโก้ โลตัส จากการลงทุนเพิ่ม (สาขานวนคร) จากการประเมินราคามีมูลค่ารวม 2,609 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.30% จากรอบปีบัญชี 2560/2561 โดยผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสดรับที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากการปล่อยเช่าพื้นที่ต่างๆ ซึ่งประกอบไปด้วยสัญญาระยะสั้น และสัญญาระยะยาว โดยจัดเก็บอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ (Fix Rent) และแบบแปรผัน (Variable Rent) โดยประมาณอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี รวม 23 สาขา (Average Occupancy Rate) อยู่ที่ 98% ซึ่งสอดคล้องใกล้เคียงกับอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปีที่เกิดขึ้นจริง

ประมาณการอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้คำนวณสำหรับการประเมินทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับปัจจัยความเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันกับทรัพย์ที่ประเมิน ดังนั้นอัตราคิดลด (Discount Rate) สำหรับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ผู้ประเมินกำหนด อยู่ระหว่าง 9.50% - 13.00% มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกในภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน

14.7 **สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน**

<u>แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน</u>

ในรอบปีบัญชี 2561/2562 เงินสดสุทธิที่กองทุนฯ ได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน มีทั้งหมด 2,197.46 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มีแหล่งที่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร เงินมัดจำรับล่วงหน้าและอื่นๆ และกระแสเงินสดใช้ไปของกองทุนฯ ส่วนใหญ่ใช้ไปในกิจกรรมการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การจัดสรร ปรับปรุงพื้นที่เช่า (SPA) และการ

ปรับปรุงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้า (Refresh Project) นอกจากนี้กองทุนฯ ยังมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เช่น จ่ายปันผลจำนวน 2,103.09 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากการทำสัญญาเงินกู้ 65.06 ล้านบาท ซึ่งภายหลังกระทบยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี 555.31 ล้านบาทแล้ว ทำให้กองทุนฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี 584.63 ล้านบาท

<u>รายจ่ายลงทุน (CAPEX)</u>

ในรอบปีบัญชี 2561/2562 กองทุนฯ ได้ดำเนินการดูแล ตรวจสอบ เปลี่ยน ซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบวิศวกรรม อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในศูนย์การค้า รวมถึงโครงสร้างอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยกองทุนได้รับอนุมัติงบประมาณ 43,200,000 บาท (งบรายจ่ายฝ่ายทุน) โดยในรอบปี 2561/2562 กองทุนฯ ได้เบิกใช้จริง รวมจำนวน 37,896,620 บาท เพื่อดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และสามารถสร้างรายได้ให้กองทุนฯ ในระยะยาว โดยการเบิกใช้งบประมาณรายจ่ายฝ่ายทุนดังกล่าวเป็นไปตามแผนงานที่เสนอ

14.8 การวิเคราะห์ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

กองทุน TLGF มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า เทสโก้ โลตัส ปัจจุบันมีจำนวน สาขา 23 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทุนฯ มีดังต่อไปนี้

<u>ปัจจัยภายใน</u>:

1) ข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทำให้กองทุนฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุนในศูนย์การค้าโครงการใหม่เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่มให้กับกองทุนฯ ได้
2) ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากปัจจุบัน กองทุนได้ใช้วงเงินในการกู้ยืมดังกล่าว (10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน) ไปเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขานวนครแล้ว อย่างไรก็ตามกองทุนมีนโยบายกันสำรองเงินทุนจากรายได้สุทธิก่อนจ่ายปันผลเพื่อสำรองใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานของกองทุนฯ

<u>ปัจจัยภายนอก</u>:

1) ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง อาทิเช่น การแข่งขันทางด้านราคา มีการใช้งบประมาณในการจัดโปรโมชั่น โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ เพื่อดึงลูกค้ามาใช้บริการ โดยปัจจุบันกองทุนฯ มีทั้งคู่แข่งทางตรง (ประกอบธุรกิจค้าปลีกเหมือนกับศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส) และคู่แข่งทางอ้อม (ห้างสรรพสินค้าที่เปิดตัวใหม่บริเวณใกล้เคียง) เกิดขึ้นมากซึ่งอาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการของกองทุนฯ ลดลงได้
2) ความวิตกกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าฯ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าของกองทุนฯ ซึ่งทำให้กองทุนฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบการเงิน
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

pwc

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของบริษัทประกอบด้วย

- งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเมื่อของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand
T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 6 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 28,053 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 30,723 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.") ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติของฝ่ายบริหารในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า การวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นมีความไม่แน่นอนตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้น	ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทจัดการฯและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ • กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า • อัตราการเติบโตของรายได้ซึ่งตรวจสอบกับสัญญาเช่าและอัตราการเติบโตของรายได้ในอดีต • อัตราการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต • อัตราคิดลด สามารถเทียบเคียงกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด้วยอัตราตลาดเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกรายการบัญชี จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นเหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

pwc

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวมฯ

pwc

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ถ้าหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สินสิริ ทังสมบัติ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7352
กรุงเทพมหานคร
26 เมษายน พ.ศ. 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2562: 28,989 ล้านบาท			
พ.ศ. 2561: 28,727 ล้านบาท)	6, 19	31,660,934,357	30,653,211,014
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	584,626,123	555,313,260
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	8	426,055,586	461,750,522
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	26,343,895	26,240,194
สินทรัพย์อื่น		8,566,278	1,813,981
รวมสินทรัพย์		32,706,526,239	31,698,328,971
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		92,411,303	91,134,911
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		110,716,400	115,019,216
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		345,465,778	331,208,847
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		327,298,524	309,679,637
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		1,573,800	1,014,549
เงินกู้ยืม	10	2,450,000,000	2,450,000,000
รวมหนี้สิน		3,327,465,805	3,298,057,160
สินทรัพย์สุทธิ		29,379,060,434	28,400,271,811
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	11	3,885,385,769	2,906,597,146
สินทรัพย์สุทธิ		29,379,060,434	28,400,271,811
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.5697	12.1509
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด			
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928

(ไพรัช มิตะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

(สุณี แนวพานิช)
ผู้อำนวยการอาวุโส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร						
1. โครงการศรีนครินทร์						
ที่ตั้ง 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 48-1-74 ไร่	817,369			817,369		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,180,223			2,180,223		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	14,742			14,742		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,347			3,347		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	123,302			120,052		
	3,138,983	4,144,540	13	3,135,733	3,945,318	13
2. โครงการกระบี่						
ที่ตั้ง 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-1-52 ไร่	185,030			185,030		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,324,960			1,324,960		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	7,491			7,491		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,307			2,307		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	35,171			30,239		
	1,554,959	1,957,430	6	1,550,027	1,886,536	6

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการประชาชื่น						
ที่ตั้ง 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 14-3-93 ไร่	513,680			513,680		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	991,934			991,934		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,995			4,995		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,643			2,643		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	22,468			18,817		
	1,535,720	1,739,631	6	1,532,069	1,641,816	5
4. โครงการรังสิต คลอง 7						
ที่ตั้ง 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 144-1-71 ไร่	394,554			394,554		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	657,856			657,856		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,429			4,429		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,769			1,769		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	13,081			12,510		
	1,071,689	1,455,055	5	1,071,118	1,431,267	5

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการทุ่งสง						
ที่ตั้ง 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-2-86 ไร่	177,201			177,201		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	708,582			708,582		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,565			4,565		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,250			1,250		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	8,718			6,239		
	900,316	789,377	3	897,837	800,250	3
6. โครงการสิงห์บุรี						
ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 24-2-9 ไร่	123,964			123,964		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	605,034			605,034		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,168			5,168		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,416			1,416		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	6,760			5,453		
	742,342	751,588	2	741,035	765,000	2

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
7. โครงการปราณบุรี						
ที่ตั้ง 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-3-59 ไร่	96,401			96,401		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	619,247			619,247		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,057			4,057		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,051			1,051		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	4,448			3,900		
	725,204	773,000	2	724,656	779,307	3
8. โครงการมหาชัย						
ที่ตั้ง 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 20-3-71 ไร่	159,585			159,585		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	433,740			433,740		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,276			6,276		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,712			1,712		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	24,349			18,885		
	625,662	571,000	2	620,198	632,273	2

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
9. โครงการแม่สาย						
ที่ตั้ง 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 32-3-0 ไร่	184,653			184,653		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	391,330			391,330		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,937			3,937		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,448			1,448		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	24,566			11,236		
	605,934	783,960	2	592,604	736,000	2
10. โครงการระนอง						
ที่ตั้ง 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางริ้น อำเภอเมือง จังหวัดระนอง						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-51 ไร่	99,992			99,992		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	454,400			454,400		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,045			5,045		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	973			973		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	11,757			9,832		
	572,167	593,143	2	570,242	586,000	2

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
11. โครงการภูเก็ต						
ที่ตั้ง 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 44-2-0 ไร่	314,379			314,379		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,550,910			2,550,910		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,642			9,642		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,322			4,322		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	108,777			103,836		
	2,988,030	3,119,845	10	2,983,089	3,035,644	10
12. โครงการศาลายา						
ที่ตั้ง 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 38-3-99 ไร่	345,883			345,883		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,402,608			1,402,608		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,580			8,580		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	22,734			22,734		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	46,411			43,675		
	1,826,216	1,994,690	6	1,823,480	2,094,240	7

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
13. โครงการนครศรีธรรมราช						
ที่ตั้ง 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-34 ไร่	195,037			195,037		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	971,550			971,550		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,964			9,964		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,900			2,900		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	76,865			71,201		
	1,256,316	1,326,650	4	1,250,652	1,358,091	4
14. โครงการนวนคร						
ที่ตั้ง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 31-0-5 ไร่	701,484			701,484		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,522,719			1,522,719		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	23,322			23,322		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	39,201			39,201		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	15,237			12,423		
	2,301,963	2,610,491	8	2,299,149	2,391,053	8

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน						
1. โครงการสมุย						
ที่ตั้ง 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่	95,356			95,356		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่	66,991			66,991		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,048,229			1,048,229		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,338			6,338		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	5,221			5,221		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	36,773			25,257		
	1,258,908	1,000,043	3	1,247,392	1,013,027	3
2. โครงการพิษณุโลก						
ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่	260,211			260,211		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 0-2-60 ไร่	2,025			2,025		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	837,028			837,028		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,327			8,327		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,286			2,286		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	97,648			93,168		
	1,207,525	850,612	3	1,203,045	845,161	3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร						
1. โครงการอมตะนคร						
ที่ตั้ง 700/75 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 45-1-36 ไร่	117,598			117,598		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,401,301			1,401,301		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	2,721			2,721		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,687			4,687		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	55,933			14,246		
	1,582,240	2,259,566	7	1,540,553	1,951,463	6
2. โครงการเพชรบูรณ์						
ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 43-2-5 ไร่	52,219			52,219		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	645,149			645,149		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,389			5,389		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,294			3,294		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	27,383			26,516		
	733,434	912,342	3	732,567	835,344	3

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการลำลูกกา คลอง 6						
ที่ตั้ง 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-1-0 ไร่	57,443			57,443		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	453,030			453,030		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,818			5,818		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,354			3,354		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	6,394			5,748		
	526,039	568,388	2	525,393	572,052	2
4. โครงการเสนา						
ที่ตั้ง 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263						
ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-2-96 ไร่	29,665			29,665		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	359,073			359,073		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,487			3,487		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,450			1,450		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	4,978			3,035		
	398,653	355,024	1	396,710	327,000	1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการบางปู						
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 55-0-80 ไร่	69,270			69,270		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	569,726			569,726		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,820			4,820		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	6,509			6,509		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	5,249			5,030		
	655,574	736,095	2	655,355	766,216	2
6. โครงการรังสิต-นครนายก						
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-2-0 ไร่	120,251			120,251		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	524,487			524,487		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,091			8,091		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,059			10,059		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	11,686			8,942		
	674,574	618,954	2	671,830	634,018	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร						
1. โครงการพระราม 1						
ที่ตั้ง 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 11 ธันวาคม พ.ศ. 2577						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 12-3-11 ไร่ และอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่างๆ ของอาคารและระบบงาน	1,026,213			1,026,213		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	68,969			68,969		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,784			10,784		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	64,415			58,199		
	1,170,381	811,814	3	1,164,165	827,032	3
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	28,052,829	30,723,238	97	27,928,899	29,854,108	97

	พ.ศ. 2562				พ.ศ. 2561			
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
พันธบัตรรัฐบาล								
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 17/48/92D					199,386	199,994	1	2 มีนาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 17/49/91D					109,664	109,974	-	8 มีนาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/2/91D					149,588	149,816	1	12 เมษายน พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/4/91D					199,408	199,649	1	26 เมษายน พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/5/91D					59,824	59,878	-	3 พฤษภาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/8/91D					79,775	79,792	-	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/49/91D	209,283	209,956	1	7 มีนาคม พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/2/91D	249,075	249,588	1	11 เมษายน พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/7/91D	199,168	199,318	-	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/9/91D	278,829	278,834	1	30 พฤษภาคม พ.ศ. 2562				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	936,355	937,696	3		797,645	799,103	3	
รวมเงินลงทุน	28,989,184	31,660,934	100		28,726,544	30,653,211	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		3,054,598,965	2,987,774,441
รายได้ดอกเบี้ย		16,732,195	15,919,101
รายได้อื่น		26,995	1,180,756
รวมรายได้		3,071,358,155	3,004,874,298
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	15,079,705	15,395,119
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	2,915,139	2,904,927
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	4,372,709	4,357,390
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	269,551,407	270,742,290
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,674,200	1,676,286
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	321,552,347	325,887,469
ค่าเช่าที่ดิน		48,487,656	48,369,874
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	4,456,695	7,079,852
รวมค่าใช้จ่าย		668,089,858	676,413,207
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		2,403,268,297	2,328,461,091
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		66,476,353	74,234,675
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,336,791,944	2,254,226,416
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	6	745,083,856	562,699,016
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		745,083,856	562,699,016
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,081,875,800	2,816,925,432

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,336,791,944	2,254,226,416
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		745,083,856	562,699,016
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,081,875,800	2,816,925,432
การจ่ายเงินปันผล	11, 12	(2,103,087,177)	(2,003,518,935)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		978,788,623	813,406,497
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		28,400,271,811	27,586,865,314
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		29,379,060,434	28,400,271,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,081,875,800	2,816,925,432
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(123,930,256)	(120,560,088)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(3,707,186,039)	(3,249,753,191)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,580,000,000	3,129,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง(เพิ่มขึ้น)		35,703,819	(7,394,143)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(103,701)	1,954,376
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(6,841,521)	(858,815)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		1,276,392	41,391,578
ค่าเช่ารับล่วงหน้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(4,302,816)	15,936,703
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		14,256,931	34,133,952
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		16,201,176	21,615,833
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น(ลดลง)		559,251	(145,726)
รายได้ดอกเบี้ย		(16,732,195)	(15,919,101)
หนี้สงสัยจะสูญ		(8,883)	1,496,882
ดอกเบี้ยจ่าย		66,476,353	74,234,675
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		5,298,227	6,215,885
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(745,083,856)	(562,699,016)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,197,458,682	2,185,575,236
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้		-	2,450,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้		-	(2,591,256,415)
จ่ายเงินปันผล	11, 12	(2,103,087,177)	(2,003,518,935)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(65,058,642)	(70,440,294)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(2,168,145,819)	(2,215,215,644)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		29,312,863	(29,640,408)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		555,313,260	584,953,668
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		584,626,123	555,313,260

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12.1509	11.8029	11.4502	11.2419	11.2514
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9998	0.9645	0.9435	0.8650	0.7434
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.3188	0.2407	0.2724	0.1902	0.0597
หัก จ่ายคืนทุน	-	-	-	(0.0332)	(0.0650)
จ่ายเงินปันผล	(0.8998)	(0.8572)	(0.8632)	(0.8137)	(0.7476)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	12.5697	12.1509	11.8029	11.4502	11.2419
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (ร้อยละ)	10.72	10.09	10.49	9.33	7.15
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	29,379,060	28,400,272	27,586,865	26,762,553	26,275,503
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.32	2.42	2.46	2.87	3.55
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	10.68	10.77	10.88	10.83	10.49
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน					
ระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	25.78	23.28	16.98	23.65	21.20
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	28,747,868	27,908,934	27,090,911	26,440,923	26,263,661

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ("กองทุนรวมฯ") เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการฯ") โดยมีธนาคารอ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2562

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน" งบการเงินหลักคือ งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ ได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
4) ปันส่วนราคาของรายการให้กับแต่ภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่ มาตรฐานฉบับใหม่มีการเปิดเผยข้อมูลที่มากขึ้น

กองทุนรวมฯ มีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด โดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีหลักฐานสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าเกิดการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ และการหักกลบสินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินของกิจการ และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่า

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำกลุ่มมาตรฐานฉบับข้างต้นมาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17	เรื่อง สัญญาเช่า
การตีความตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ โดยผู้เช่าต้องรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่แสดงถึงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่เช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่แสดงถึงภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

ยกเลิกความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน และกำหนดการรับรู้สินทรัพย์(สิทธิในการใช้สินทรัพย์) และหนี้สินทางการเงินเพื่อที่จ่ายค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าตลอดทั้งสัญญาเช่า รวมถึงการกำหนดข้อผ่อนปรนของสัญญาเช่าระยะสั้นและมูลค่าต่ำ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะมีมูลค่าสูงในช่วงปีแรกและจะลดลงในปีถัดไป ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะถูกเปลี่ยนเป็นดอกเบี้ยและค่าเสื่อมราคา

กระแสเงินสดในการดำเนินงานจะสูงขึ้นเนื่องจากการจ่ายชำระส่วนของเงินต้นของหนี้สินสัญญาเช่าจะเปลี่ยนเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน การจ่ายชำระดอกเบี้ยที่ยังแสดงอยู่ในกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ความแตกต่างเกิดขึ้นจากระบุสัญญาเช่าตามคำนิยามใหม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนรวมฯ มีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด โดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคารเงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มา

2.4 เงินลงทุน

<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.") ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

<u>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</u>

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าฐานะการเงินของผู้ออกตราสารหรือสภาวะของตลาดเงินมิได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่าย เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้ชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับ และจะวัดมูลค่าภายหลังด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะสามารถเรียกเก็บได้ หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมฯ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินกู้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3-4 ปี

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี

2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2) การจ่ายปันผลตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

การจ่ายปันผล (ต่อ)

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบให้บริษัทจัดการฯ แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่อง "การดำเนินการกับเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน" มีดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

การลดทุน

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
ข) มีการลดลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้เมื่อเทียบกับราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือจากการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ และ/หรือ
ค) บริษัทจัดการฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มิได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทุนรวมฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 19

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พันบาท	เงินลงทุนในหลักทรัพย์ พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	29,170,969	668,119	29,839,088
บวก ซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,249,753	3,249,753
ปรับปรุงอาคาร	120,560	-	120,560
หัก ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,118,889)	(3,118,889)
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	562,579	120	562,699
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	29,854,108	799,103	30,653,211
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	29,854,108	799,103	30,653,211
บวก ซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,707,186	3,707,186
ปรับปรุงอาคาร	123,930	-	123,930
หัก ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,568,477)	(3,568,477)
บวก กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,200	(116)	745,084
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	30,723,238	937,696	31,660,934

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามบัญชี 28,053 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 27,929 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรม 30,723 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 29,854 ล้านบาท)

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,283 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,391 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 108 ล้านบาท ณ วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6)โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปราณบุรี 8) โครงการมหาชัย 9) โครงการแม่สาย 10) โครงการระนอง 11) โครงการสมุย 12) โครงการพิษณุโลก 13) โครงการอมตะนคร 14) โครงการเพชรบูรณ์ 15) โครงการลำลูกกา คลอง 6 16) โครงการเสนา และ 17) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 19,649 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 20,286 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 637 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,093 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,263 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 170 ล้านบาท ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6)โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปราณบุรี 8) โครงการมหาชัย 9) โครงการแม่สาย 10) โครงการระนอง 11) โครงการสมุย 12) โครงการพิษณุโลก 13) โครงการอมตะนคร 14) โครงการเพชรบูรณ์ 15) โครงการลำลูกกา คลอง 6 16) โครงการเสนา และ 17) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 19,168 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 19,563 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 395 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร	เงินต้น พันบาท	อัตราดอกเบี้ยต่อปี ร้อยละ	เงินต้น พันบาท	อัตราดอกเบี้ยต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือ	7,976	-	5,811	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด				
ออมทรัพย์	53,462	0.55	51,953	0.55
ธนาคารซิตี้แบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ				
ออมทรัพย์	2,586	0.50	2,573	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	3,806	-	7,059	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	51,354	-	63,412	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	413	0.375	412	0.375
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	1	0.75	1	0.75
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	465,028	0.75	424,092	0.90
	584,626		555,313	

8. ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	439,963	475,667
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(13,907)	(13,916)
	426,056	461,751

ลูกหนี้ค่าเช่า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	418,253	451,956
3 - 6 เดือน	5,797	6,696
6 - 12 เดือน	4,591	12,954
เกินกว่า 12 เดือน	11,322	4,061
	439,963	475,667
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(13,907)	(13,916)
	426,056	461,751

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	26,265	26,151
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	79	89
	26,344	26,240

10. เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,591,256
เพิ่มขึ้น	-	2,450,000
ชำระคืน	-	(2,591,256)
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี	2,450,000	2,450,000
	2,450,000	2,450,000

เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ BIBOR + 1.075 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ BIBOR + 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

11. ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยอดต้นปี	2,906,597	2,093,191
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,336,792	2,254,226
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,084	562,699
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(2,103,087)	(2,003,519)
ยอดสิ้นปี	3,885,386	2,906,597

12. เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	10 เมษายน พ.ศ. 2561	30 เมษายน พ.ศ. 2561	15 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	0.2247	525
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2561 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	13 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	15 สิงหาคม พ.ศ. 2561	0.2303	538
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561	11 ตุลาคม พ.ศ. 2561	31 ตุลาคม พ.ศ. 2561	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	0.2248	526
4	1 กันยายน พ.ศ. 2561 ถึง 30 พฤศจิกายน 2561	17 มกราคม พ.ศ. 2562	31 มกราคม พ.ศ. 2562	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	0.2200	514
						2,103

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	11 เมษายน พ.ศ. 2560	28 เมษายน พ.ศ. 2560	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2560	0.2148	502
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560	14 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	16 สิงหาคม พ.ศ. 2560	0.2129	498
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560	16 ตุลาคม พ.ศ. 2560	31 ตุลาคม พ.ศ. 2560	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	0.2150	503
4	1 กันยายน พ.ศ. 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560	15 มกราคม พ.ศ. 2561	31 มกราคม พ.ศ. 2561	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	0.2145	501
						2,004

13. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)

2) ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	100,094	100,878
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	28,713	30,485
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	28,480	27,886
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	133,582	133,880
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	18,554	16,746
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	1,848	1,656
ภาษีโรงเรือน	7,342	11,385
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,939	2,971
	321,552	325,887

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	103	105
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	84	85
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(9)	1,497
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	-
ค่าสำรวจพื้นที่	401	879
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	388	1,483
ค่าบริการส่วนกลาง	891	880
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,862	2,151
	4,457	7,080

14. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทรีบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า "บริษัทจัดการฯ"

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) งบกำไรขาดทุน

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	759,692	774,475
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	269,551	270,742
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,080	15,395
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,373	4,357

ข) งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	345,470	383,218
เจ้าหนี้อื่น	3,248	2,486
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	51,331	49,125
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,221	1,218

15. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทุนรวมฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้าและปัจจัยอื่นตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจาก กองทุนรวมฯ ได้ดำรงสินทรัพย์เช่นเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อดำรงสภาพคล่อง

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 7,411 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.78 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 6,499 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

<u>ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน</u>

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันระยะยาวเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผูกพันต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดังกล่าว มีดังนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ไม่เกิน 1 ปี	43,759	38,680
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	178,299	173,899
มากกว่า 5 ปี	613,078	658,409
	835,136	870,988

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมฯใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนรวมฯจะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลที่อ้างอิงจากกระแสเงินในอนาคตที่กองทุนรวมฯประมาณขึ้น

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	30,723,238	30,723,238
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	937,696	-	937,696
	-	937,696	30,723,238	31,660,934

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	29,854,108	29,854,108
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	799,103	-	799,103
	-	799,103	29,854,108	30,653,211

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9 - 13 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯ ไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,031,000	1,080,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(989,000)	(1,027,000)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	701,000	896,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(628,000)	(772,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า		
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(844,000)	(716,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	891,000	752,000

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยอดต้นปี	30,653,211	29,839,088
เพิ่มขึ้น	3,831,116	3,370,313
ลดลง	(3,568,477)	(3,118,889)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,084	562,699
ยอดสิ้นปี	31,660,934	30,653,211

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 แสดงไว้ดังนี้:

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมถูกคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR)

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

20. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 28 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ในอัตราหน่วยละ 0.2249 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 525.65 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ ("ธนาคารฯ") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด

(นายมิตรชัย แซ่ตั้ง)
ผู้อำนวยการส่วนปฏิบัติการกองทุน
ผู้ดูแลผลประโยชน์
12 เมษายน 2562

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited
HSBC Building, 968 Rama IV Road, Silom, Bangrak, Bangkok 10500, Thailand
Tel: +66 (0) 2614-4000

Incorporated in the Hong Kong SAR with limited liability

ส่วนที่ 5
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นายไพรัช มิคะ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายไพรัช มิคะเสน กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายไพรัช มิคะเสน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	.....

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกูล)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)