

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)



อยู่ระหว่างออกแบบเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2553

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2552

สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ :	1
ชื่อและที่อยู่ของบริษัทจัดการ	8
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	8
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	8
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	10
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	10
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน	10
การเพิ่มเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1	10
โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	11
(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	11
(2) รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม	14
การลงทุนครั้งแรก จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	27
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	27
1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	27
2. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทุนรวมจะเข้า	31
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	35
1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	35
2. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมจะเข้า	39
สรุปภาพรวมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด	45
การลงทุนและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก	50
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552	
1. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทุนรวมลงทุน	50
2. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมลงทุน	53
(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	57

	หน้า
(3.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	57
(3.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	72
(3.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	81
(3.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน	89
(3.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ	91
(3.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	92
(4) ตารางสรุปรายละเอียดการเช่า และเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ราคาประเมินทรัพย์สิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	98
(5) สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	100
การลงทุนในอนาคต	105
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	105
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	105
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	108
4.3 การกู้ยืม	110
เงื่อนไขพิเศษ	111
5. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	111
6. การโอนหน่วยลงทุน	112
7. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	113
8. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	114
8.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	114
8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	114
8.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	117
9. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	117
10. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	117

	หน้า
11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	118
การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	118
การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1	119
12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย	119
การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	119
การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1	120
13. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	120
13.1 องค์ประกอบ	120
13.2 รูปแบบการตัดสินใจ	121
13.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	123
14. ที่ปรึกษากองทุนรวม	123
15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	124
16. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	125
16.1 ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรก	125
16.2 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่ม	126
17. การเสนอขายหน่วยลงทุน	126
17.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	126
17.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	127
17.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	128
17.4 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	129
17.5 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	130
การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1	130
17.6 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	130
17.7 การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	131

	หน้า
17.8 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	134
17.9 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	138
17.10 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	139
17.11 การซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	139
18. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	139
การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	139
การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1	141
19. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและลดเงินทุนของกองทุนรวม	143
19.1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม	143
19.2 การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน	145
19.3 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน	146
20. การออกและการส่งมอบเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน	146
20.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	146
20.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ	147
21. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง	148
21.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	148
21.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	157
21.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม	159
21.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	159
22. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม	160
22.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	160
22.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	160
23. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	167
24. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	168
24.1 รายงานของกองทุนรวม	168

	หน้า
24.2 รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	170
25. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	170
26. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	171
27. ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	171
27.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	171
27.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	172
28. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	173
28.1 สิทธิในการได้รับเงินปันผล	173
28.2 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน	173
28.3 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ	173
28.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ	174
28.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ	174
29. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	174
29.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่ง	174
29.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ	175
29.3 เงื่อนไขเพิ่มเติมกรณีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	176
30. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	177
31. การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	178
32. อื่นๆ	178
32.1 ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	178
32.2 การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน	179
32.3 การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน	179
ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่า	180
1. ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน และธุรกิจค้าปลีก	180
1. การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ	180
2. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน	183

	หน้า
3. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน	185
4. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก	185
5. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก	189
2. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	189
3. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวม	189
4. กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	191
5. ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม	193
เอกสารแนบ:	206
เอกสารแนบ 1 : ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบและรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต ของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด	
เอกสารแนบ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity analysis) โดยบริษัทหลักทรัพย์กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้มียกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
ผู้ลงทุนประเภทที่ 1	หมายถึง	เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้ลงทุนประเภทที่ 2	หมายถึง	นักลงทุนทั่วไปไปนอกจากผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ได้แก่ บุคคลธรรมดา นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต เป็นต้น
ผู้ลงทุนรายใหญ่	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่บริษัทจัดการเห็นว่าการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทุน
บุคคลในวงจำกัด	หมายถึง	ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมนี้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (3) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (4) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป (5) สภาอากาศไทย (6) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ (7) กองทุนประกันสังคม (8) บริษัทประกันภัย (9) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์ (10) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ (11) มหาวิทยาลัย (12) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน	หมายถึง	(1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทเงินทุน (3) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ (4) บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ (5) บริษัทประกันภัย

- (6) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (7) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (8) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (9) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (10) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนรวม
- (13) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม 1. ถึง 12. โดยอนุโลม
- (14) กองทุนประกันสังคม

ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดจำหน่าย	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลธรรมดาที่ทำหน้าที่พิจารณาและลงมติให้ความเห็นชอบในการตัดสินใจลงทุนหรือจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการซื้อ ให้เช่า จำหน่ายโอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง		ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และได้แก้ไขเพิ่มเติม
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับผู้จองซื้อ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) ของกองทุนรวม ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) บิดา มารดา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) คู่สมรส (3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี (4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละสิบของ

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น หรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี

(5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4)

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม

หมายถึง

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใด ลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้า ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการ กองทุนรวม

2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละ สิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวน หุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่ จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วน ของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้า สิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน ของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวม เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป ของบริษัทจัดการ กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมี อำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

		(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น
		(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

หมายถึง

- (1) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน)
- (2) สิทธิการเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- (3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าวจาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

หมายถึง

- (1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ
- (2) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วนพร้อมอาคารจอดรถ (“ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2”) และ
- (3) งานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

อสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

หมายถึง

- (1) สิทธิการเช่าที่ดินและ
- (2) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่บริษัทจัดการ : 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 23, 24

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2626-2222 โทรสาร 0-2263-4004

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 1.1 | ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) | โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| 1.2 | ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) | CPN Retail Growth Leasehold Property Fund |
| 1.3 | ชื่อย่อ | CPNRF |
| 1.4 | ประเภทโครงการ | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวมในการลงทุนครั้งแรก |
| 1.5 | ลักษณะโครงการ | ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ |
| 1.6 | อายุโครงการ | ไม่กำหนดอายุโครงการ |

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	ไม่เกิน 15,764,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านบาท)
	จำนวนเงินทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10,915,000,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าร้อยสิบห้าล้านบาท)
	จำนวนเงินทุนที่จะเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ ¹	ไม่เกิน 4,849,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยสี่สิบล้านบาท)
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.00 บาท (สิบบาท)
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 1,638,100,000 หน่วย (หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านหน่วยหนึ่งแสนหน่วย)
	จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	1,091,500,000 หน่วย (หนึ่งพันเก้าสิบล้านห้าแสนหน่วย)
	จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ไม่เกิน 546,600,000 หน่วย (ห้าร้อยสี่สิบล้านหกแสนหน่วย)
2.4	ประเภทของหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	
	ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท (สิบบาท)
	ราคาหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1	8.90 บาท (แปดบาทเก้าสิบสตางค์)
2.6	มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	
	การจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	50,000.00 บาท หรือ 5,000 หน่วย (ห้าหมื่นบาทหรือห้าพันหน่วย) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 1,000.00 บาท หรือ 100 หน่วย (หนึ่งพันบาทหรือหนึ่งร้อยหน่วย)
	การจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1	สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม : อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่ สำหรับบุคคลในวงจำกัด : ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย (ห้าพันหน่วย) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

¹ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 6,706,000,000 บาท จากมูลค่าเงินของกองทุนรวมเดิมจำนวน 10,915,000,000 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 17,621,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 839,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และตามมติคณะกรรมการกองทุนรวม เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2552 ได้กำหนดให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนไม่เกิน 4,849,000,000 บาท โดยออกเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 546,600,000 หน่วย

สำหรับประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป :

ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย (ห้าพันหน่วย) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ
100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงการดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กำหนดจากจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออก และเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกิน 4,849,000,000.00 บาท (หรือเป็นจำนวนไม่เกิน 546,600,000 หน่วย) และจำนวนเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวน 1,000,000,000.00 บาท² หรือตามที่คณะกรรมการลงทุนกำหนดเพิ่มเติม แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกและเสนอขายเพิ่มเติมและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าว ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

² ตามมติคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวม เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2552 ได้กำหนดให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จำนวน 1,000,000,000 บาท

ทุนเดิม และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 5,680,000,000.00 บาท³ (ราคาไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นมูลค่า 5,413,000,000.00 บาท) โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ก็ต่อเมื่อ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมธุรกิจไทย 3 ซึ่งบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด ได้ทำการขายฝากอาคารดังกล่าวไว้

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน (ดังรายละเอียดในข้อ 2.1 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งบริหารงานโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ดังนั้น ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่จะกล่าวต่อไปจะไม่รวมถึงส่วนอาคารห้างสรรพสินค้า

(1.1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ตั้งอยู่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

(1.2) ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า สูง 18 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 25 ไร่ ซึ่งสร้างแล้วเสร็จ

³ ตามมติคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวม เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2552 ได้กำหนดให้กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในจำนวน 5,680,000,000 บาท

และเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนมีนาคม 2538 โดยโครงการมีพื้นที่ใช้สอยจำนวนรวมประมาณ 293,484 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ และระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า มีลิฟท์สำหรับโดยสาร 20 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่ง 2 ชุด และบันไดเลื่อน 36 ชุด

(1.3) รูปแบบการบริหารงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ ได้ขายฝากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าว มีกำหนด 10 ปี รวมถึงให้เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ (ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดิพาทเมนทส์โตร จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว) ให้แก่กองทุนรวมธุรกิจไทย 2 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2544 นอกจากนี้ กองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ได้เข้างานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลา 10 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทุนรวมแล้ว ซึ่งรวมถึงการไถ่ถอนการขายฝากอาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า คืนจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 และยกเลิกสัญญาใดๆ ที่มีกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 เพื่อให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รับคืนอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ซึ่งภายหลังจากการดำเนินการยกเลิกสัญญาใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามีกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 แล้ว จะมีผลให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ และเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าว นอกจากนี้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด เพื่อให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สามารถนำงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เข้าแก่กองทุนรวมได้

(1.4) สถานภาพและอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปีซ้อนหลัง

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

	31 ธันวาคม			30 มิถุนายน
	2549	2550	2551	2552
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	980	988	1,026	516
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	57,843	58,223	59,093	56,872 ^(ค)
อัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ (ร้อยละ)	97.8	90.9	98.1	98.6
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ^(ก)	301	288	277	243
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ^(ข)	1,406	1,491	1,598	1,672
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ราย) ^(ก)	138	116	60	19
พื้นที่ทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ตร.ม.) ^(ก)	12,641	8,946	14,031	2,896

หมายเหตุ: ^(ก) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า ไม่รวม Cart, ATM, Kiosk, ตู้ยกดเหรียญ

^(ข) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

^(ค) นอกเหนือจากพื้นที่ให้เชื่อดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 5 ซึ่งจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤศจิกายน 2552

อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

	31 ธันวาคม			30 มิถุนายน 2552		
	2549	2550	2551	ทาวเวอร์ A	ทาวเวอร์ B	รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	129	147	154	52	23	75
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ณ	33,895	33,895	33,762	22,427	11,335	33,762
อัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ (ร้อยละ)	81.4	85.7	87.5	84.7	87.5	85.7
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ (ราย) ⁽ⁿ⁾	77	79	88	45	38	83
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ⁽ⁿ⁾	272	294	310	323	300	315
จำนวนผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ราย) ⁽ⁿ⁾	18	25	15	1	10	11
พื้นที่ที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ตร.ม.) ⁽ⁿ⁾	7,583	11,441	4,968	503	2,039	2,542

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

⁽ⁿ⁾ อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า

(2) รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

(2.1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ (3) เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) - (3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า (“**อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า**”) โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี ในราคา รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,495.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(2.1.1) อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมจะเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) จำนวน 2 อาคาร พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยมีสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรมและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่ใช้สอย⁽ⁿ⁾ เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารและของทั้งโครงการ

อาคาร	จำนวนชั้น	พื้นที่ใช้สอยที่ กองทุนรวมจะ ลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยคิด เทียบพื้นที่ใช้สอยของแต่ละ อาคารโดยประมาณ (ร้อยละ)
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน)	สูง 7 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	67,082	61.5
อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) เซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	สูง 26	32,174	100.0
อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) เซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	สูง 18	18,479	100.0
พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอด รถยนต์ได้ประมาณ 1,800 คัน)	สูง 10 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	67,936	50.8
รวมพื้นที่ใช้สอย		185,671	
สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมคิดเทียบพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ			63.3

หมายเหตุ : ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์
ทั้งนี้ การลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ดังกล่าว ไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้

- (ก) พื้นที่ในส่วนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) จำนวนประมาณ 14,249 ตารางเมตร
- (ข) พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 23,356 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 41.1 ของพื้นที่ให้เช่า

ทั้งหมดของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โดยเมื่อสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวหมดอายุลงแล้ว บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการเช่าพื้นที่ส่วนนี้ในอนาคต

ทั้งนี้ สัญญาเช่าระยะยาวที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดจะสิ้นสุดในปี 2558

รายละเอียดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน ดังนี้

ชั้น	พื้นที่ที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน (ตารางเมตร)
G	6,954
1	4,168
2	3,510
3	3,623
4	3,104
5	1,997
รวม	23,356

- (ค) พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวนประมาณ 65,744 ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารห้างสรรพสินค้าและในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งนอกเหนือจากที่ได้ให้สิทธิการเช่าแก่กองทุนรวมตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะได้ให้สิทธิแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในการบริหารจัดการที่จอดรถเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยจะมีการแบ่งสรรรายได้ (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยเฉพาะส่วนที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของโครงการทั้งหมด (ไม่รวมพื้นที่จอดรถยนต์)

จากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในปัจจุบันและจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าแล้ว มีแผนการที่จะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ซึ่งการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาปี 2553 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้มีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และลูกค้าให้น้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล

พลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ภายหลังการไถ่ถอนการขายฝากอาคาร ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท สำหรับปี 2553 ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธินี้ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ เป็นต้น

ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาในการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ จากแผนที่กำหนดไว้ในปี 2553 เป็นการดำเนินการในปี 2554 เซ็นทรัลพัฒนาตกลงที่จะรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าสำหรับระยะเวลาของปี 2554 ที่มีการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวที่ได้เลื่อนออกไปต่อไป โดยคู่สัญญาจะได้ตกลงรายละเอียดและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิต่อไป

โดยหากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า น้อยกว่าจำนวนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับประกันไว้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะชดเชยผลต่างดังกล่าว (“เงินชดเชย”) ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส (โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริงจะถูกสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม ณ สิ้นไตรมาส นั้นๆ) ทั้งนี้ หากจำนวนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริง รวมกับเงินชดเชยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้แก่กองทุนไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลาประกันดังกล่าว สูงกว่ารายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่ได้ตกลงรับประกันกองทุนรวมจะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ จำนวนเงินส่วนต่างที่คืนกลับให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะไม่เกินจำนวนเงินชดเชยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้แก่กองทุนรวมไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลาประกันดังกล่าว

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย ⁽ⁿ⁾ ของโครงการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552	
▪ พื้นที่ให้เช่า ^(ข)	23,210
▪ พื้นที่ส่วนกลาง ^(ค)	33,714
▪ พื้นที่ส่วนให้บริการ ^(ง)	10,158

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
รวม	67,082
2. พื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปีนเกล้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ■ พื้นที่ให้เช่า ^(ก) 22,427 ■ พื้นที่ส่วนกลาง ^(ค) 4,207 ■ พื้นที่ส่วนให้บริการ ^(ง) 5,540 รวม 32,174	
3. พื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปีนเกล้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ■ พื้นที่ให้เช่า ^(ก) 11,335 ■ พื้นที่ส่วนกลาง ^(ค) 5,777 ■ พื้นที่ส่วนให้บริการ ^(ง) 1,367 รวม 18,479	
พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,800 คัน)	67,936
รวมพื้นที่ใช้สอย	185,671

หมายเหตุ : ^(ก) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์

^(ข) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า

^(ค) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เช่ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้

^(ง) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

(2.1.2) ที่ดิน

กองทุนรวมจะเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปีนเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกโครงการจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทั้งหมดประมาณ 25 ไร่ โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดที่ดินมีดังนี้

โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ที่กองทุนจะ ลงทุน โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.วา)
1041	463	220	บางบำหรุ	บางพลัด	กรุงเทพฯ	22-00-72
1054	460	233	บางบำหรุ	บางพลัด	กรุงเทพฯ	02-02-12
รวม						24-02-84

โดยกองทุนรวมจะให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของทั้งสองบริษัท เนื่องจากทั้งสองบริษัทเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ต้องดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ในการเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินดังกล่าว โดยกองทุนรวมไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าที่ดินได้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสวมสิทธิดังกล่าว กองทุนรวมไม่ต้องรับผิดชอบ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า โดยที่มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในอนาคต และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวม ในกรณีที่ บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(2.2) ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

- ก.1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- ก.2 ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องแถว ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
- ก.3 ผู้เช่าประเภทอื่นๆ คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
- ก.4 พื้นที่ส่งเสริมการขาย คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 23,210 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 98.1 และมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 105 ราย (เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น)

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	4,635	20.0
ผู้เช่าประเภทร้านค้า	16,077	69.2
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	2,061	8.9
พื้นที่ว่าง	437	1.9

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
รวมพื้นที่ให้เช่า ^(ค)	23,210	100.0
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,331	98.1
รวมทั้งหมด	24,541	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ^(ก)		1,672
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย) ^(ข)		105

หมายเหตุ: ^(ก) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

^(ข) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

^(ค) นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 5 ซึ่งจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤศจิกายน 2552

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม	33.4
สินค้าเพื่อความบันเทิง	14.7
อาหารและเครื่องดื่ม	22.7
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง	12.3
ประเภทอื่นๆ	15.0
พื้นที่ว่าง	1.9
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้เช่ารายใหญ่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
1. สถานออกกำลังกายฟิตเนส เฟิร์สท์	2,975	12.8
2. ร้านหนังสือแพรวพิทยา	749	3.2
3. สำนักงานบริการเอไอเอส	392	1.7
4. ภัตตาคารฟูจิ	387	1.7
5. ร้านเคเอฟซี	380	1.6
รวมผู้เช่ารายใหญ่	4,883	21.0
รวมพื้นที่ให้เช่า	23,210	100.0

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,660 ตารางเมตร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่อ้างอิงข้างต้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2552)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่ม และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2552)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าคิดเทียบ พื้นที่ให้หารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. 2552	2,696	11.6
2553	5,890	25.4
2554	5,753	24.8
2555	2,658	11.4
หลังปี 2555	3,250	14.0
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	2,526	10.9
พื้นที่ว่าง	437	1.9
รวม	23,210	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

ข. อาคารสำนักงาน

ข.1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

ข.2 ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ สถานศึกษา (ภาษา/ศิลปะ/คอมพิวเตอร์/อื่นๆ) สถาบันการเงิน หน่วยราชการ และสถานบริการเพื่อสุขภาพและความงาม เป็นต้น

ข.3 ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ได้แก่ ตู้เอทีเอ็ม เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 อาคารสำนักงานมีพื้นที่ให้หารวมทั้งหมดประมาณ 33,762 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมประมาณร้อยละ 85.7 และจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 83 ราย โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า จำนวนประมาณ 22,427 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 84.7 และจำนวนผู้เช่าประมาณ 45 ราย และพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า จำนวนประมาณ 11,335 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 87.5 และจำนวนผู้เช่าประมาณ 38 ราย

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า และภาพรวมอาคารสำนักงาน แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)			สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
	ทาวเวอร์ A	ทาวเวอร์ B	รวม	
ผู้เช่าหลัก	5,143	1,136	6,279	18.6
ผู้เช่าทั่วไป	13,862	8,779	22,641	67.1
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	1	2	3	0.0
พื้นที่ว่าง	3,421	1,418	4,839	14.3
รวมพื้นที่ให้เช่า	22,427	11,335	33,762	100.0
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	84.7	87.5	85.7	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ⁽ⁿ⁾	323	300	315	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย) ⁽ⁿ⁾	45	38	83	

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า

⁽ⁿ⁾ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชา และอื่นๆ	33.0
สถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์)	14.9
หน่วยงานราชการ	8.4
สถานสุขภาพ และความงาม	8.8
สินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์	6.5
สำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	3.4

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
ประเภทอื่นๆ	10.7
พื้นที่ว่าง	14.3
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้เช่ารายใหญ่	ทาวเวอร์	พื้นที่ โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
1. สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพฯ 16	A	2,820	8.4
2. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	A	1,302	3.9
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	B	1,136	3.4
4. บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	A	1,021	3.0
5. บริษัท อินฟินิตี้ เมโลดี้ จำกัด	B	782	2.3
รวมผู้เช่ารายใหญ่		7,061	21.0
รวมพื้นที่ให้เช่า		33,762	100.0

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่อ้างอิงข้างต้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2552)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2552)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. 2552	10,311	30.5
2553	7,708	22.8
2554	7,207	21.4
2555	2,262	6.7
หลังปี 2555	1,302	3.9
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	133	0.4
พื้นที่ว่าง	4,839	14.3
รวม	33,762	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ที่จะเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ก็ต่อเมื่อบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ได้ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน เปลี่ยนแปลงการทำสัญญาเช่าเดิมจากคู่สัญญาระหว่างผู้เช่ากับบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม เป็นคู่สัญญาระหว่างผู้เช่ากับกองทุนรวมโดยตรงได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทุนจะเข้าลงทุน โดยบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยให้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากพื้นที่เช่ารายย่อยที่ผู้เช่ารายย่อยยังไม่ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าให้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวมดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนกว่าบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะสามารถดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้นเข้าทำสัญญาเช่าโดยตรงกับกองทุนรวมได้

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้นำมาปรับปรุงข้อมูลในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ให้เป็นข้อมูลที่ใกล้เคียงกับข้อมูลปัจจุบันมากยิ่งขึ้นได้ในอนาคต

การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการได้ทำการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจเส้นใหม่ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้เป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เปรียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่ถูกจัดวางอย่างเป็นระบบ และจะอยู่ใกล้บริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าตามแผนการศึกษาการขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร⁴ เป็นคอมเพล็กซ์ครบวงจรขนาดใหญ่ ประกอบด้วยร้านค้าปลีกกว่า 400 ร้าน

1.1 ที่ตั้งโครงการ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่เลขที่ 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามตำบล บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ถนนพระรามที่ 2 เป็นถนนสายหลักเชื่อมไปสู่ภาคใต้ของประเทศไทย พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในย่านพักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก กลุ่มประชากรเป้าหมายสามารถเดินทางสู่ศูนย์การค้า โดยใช้เส้นทางต่างๆ ดังนี้

จากพระประแดง - สมุทรปราการ โดยถนนสุขสวัสดิ์

จากถนนเพชรเกษม โดยถนนวงแหวนรอบนอก

จากบางโคล่ โดยทางด่วนชั้นที่ 1

จากสมุทรสาคร - สมุทรสงคราม โดยถนนพระรามที่ 2

จากถนนเอกชัย โดยถนนบางขุนเทียน

1.2 ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบไปด้วยอาคารสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ 2 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 96 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง ถนน

⁴ ที่มา : เว็บไซต์ของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

บริเวณโดยรอบศูนย์ สวนผักผ่อน ปัจจุบันดำเนินการบริหารศูนย์การค้าโดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือน ธันวาคม 2545

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 272,185 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่ศูนย์การค้า แบ่งเป็น - พื้นที่ให้เช่า - พื้นที่ส่วนกลาง - พื้นที่ส่วนให้บริการ	98,519 39,119 20,668
2. พื้นที่จอดรถ - อาคารจอดรถ อาคาร 1 - ที่จอดรถภายนอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ 3,119 คัน)	107,845 6,034
รวมพื้นที่ใช้สอย	272,185

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 20 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร 12 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของ 8 ชุด บันไดเลื่อน 40 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ในอาคาร

1.3 รูปแบบการบริหารงาน

ณ วันที่ 28 กรกฎาคม 2548 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารศูนย์การค้า ดูแลธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและบริการทั่วไป ได้แก่ บริการรักษาความปลอดภัย และบริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีบุคลากร ณ ธันวาคม 2547 จำนวน 152 คน

1.4 ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า (Tenant Profile)

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ประกอบด้วย

- ข. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โฮมเวิร์ค (ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างและตกแต่ง) โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เมเจอร์โบว์ล และ ออฟฟิศ ดีโป เป็นต้น
- ค. ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ ร้านค้าในพื้นที่ศูนย์กลางแฟชั่นวัยรุ่น (XY Arena) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-Center) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นทันสมัย (Z4O) Kiosk Cart ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ธนาคารพาณิชย์ และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
- ง. พื้นที่เอนกประสงค์ (Multipurpose Hall) ได้แก่ พื้นที่ที่ให้เข้าสำหรับการจัดคอนเสิร์ต และถ่ายทำรายการ (Production House) เป็นต้น
- จ. พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) คือ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ให้เข้าสำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นส่วนเพิ่มเติมจากพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.5 ของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขายและมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 420 ราย โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่โดยรวม ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แบ่งตามประเภทของผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	49,316	50.1
ผู้เช่ารายย่อย	45,563	46.2
พื้นที่เอนกประสงค์	3,185	3.2
พื้นที่ว่าง	455	0.5
รวมพื้นที่ให้เช่า ⁽ⁿ⁾	98,519	100.0
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	99.5	
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,180	
รวมทั้งหมด	99,699	

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ ไม่นับรวมพื้นที่ Shophouse และ Central Park

ผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

รายชื่อ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	27.4
โฮมเวิร์ค	7,765	7.9
โรงพยาบาลนครเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	5,652	5.8
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	5.0
เมเจอร์ โบว์ล	2,893	2.9
ออฟฟิศ ดีโป	1,045	1.1
รวมผู้เช่าหลัก	49,316	50.1
รวมพื้นที่ให้เช่า ⁽ⁿ⁾	98,519	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ ไม่นับรวมพื้นที่ Shophouse และ Central Park

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

1.5 สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปี ย้อนหลังของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

	2545	2546	2547
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	52.27	684.28	727.34
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม ⁽ⁿ⁾ (ห้อง)	417	420	420
พื้นที่เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม	98,117	98,117	98,519
อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ 31 ธันวาคม	97.4%	97.4%	99.5%
ค่าเช่าเฉลี่ย ^(ก) (บาท/ตารางเมตร)	789	814	825
จำนวนผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี ^(ค)	-	-	-
พื้นที่ที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี ^(ค) (ตารางเมตร)	-	-	-

- หมายเหตุ: ^(ก) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ Shophouse, Central Park, ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, Z4O, ศูนย์อาหาร, พื้นที่อเนกประสงค์, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, Canteen, ATM และตู้หยอดเหรียญ
- ^(ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart, Kiosk และผู้เช่าสัญญาเช่า ระยะยาว
- ^(ค) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 จึงไม่มีผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ที่หมดอายุสัญญาในปี 2546 และปี 2547

1.6 จุดเด่นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

- ปัจจุบันเป็นศูนย์การค้าปลีกและความบันเทิงที่ให้บริการอย่างครบครันแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครได้ แหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ศูนย์รวมสินค้าแฟชั่น (Junction X) ศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นทันสมัย (Z4O) ศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-center) และร้านค้าปลีกทั้งแฟชั่นและร้านอาหาร จำนวนกว่า 400 ร้านค้า
- มีแหล่งสันทนาการของครอบครัวประกอบไปด้วย สวนพักผ่อนขนาดประมาณ 37 ไร่ เพื่อให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้ที่มาใช้บริการศูนย์การค้า และประชาชนในย่านกรุงเทพมหานครได้ รวมทั้งเป็นที่จัดกิจกรรมบันเทิง ลานกีฬาตลอดจนงานเทศกาลประจำปีต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จะดึงดูดผู้บริโภคมให้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้

2 รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทุนรวมจะเช่า

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วนพร้อมอาคารจอดรถ (“ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2”) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนกองทุนรวม (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนประมาณ 53 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วงดังนี้

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
4313	122	923	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	16-3-90.5
4314	78	920	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	27-1-24.5
85312	53	37871	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	3-0-47.2
49534	125	20872	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	6-0-76.2

2.2 สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 บางส่วนซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 128 หมู่ที่ 6 แขวงแสมดำ (บางบอน) เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร พร้อมอาคารจอดรถ ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถ และพื้นที่บริการ คิดเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าแก่กองทุนรวม ประมาณ 251,182 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ดังกล่าว

โดยสิทธิการเช่าเฉพาะในส่วนของอาคารและพื้นที่จอดรถยนต์เนื้อที่ประมาณ 98,800 ตารางเมตรนั้น มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการให้กองทุนรวมได้สิทธิการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ได้

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึง

(ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัดได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.32 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้⁵ ของศูนย์การค้า

(ข) พื้นที่จอดรถบริเวณชั้น G ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (Parking Star) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 15,066 ตารางเมตร

⁵ พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าตามรายละเอียดข้อ (1.4) (ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่ามีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.5 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แบ่งตามประเภทของผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	49,316	53.3
ผู้เช่ารายย่อย	39,626	42.8
พื้นที่เอนกประสงค์	3,185	3.4
พื้นที่ว่าง	455	0.5
รวมพื้นที่ให้เช่า	92,582	100.0
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	99.5	
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,180	
รวมทั้งหมด	93,762	
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ^(ก) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	825	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม 2547 ^(ข) (ห้อง)	382	

หมายเหตุ: ^(ก) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

^(ข) ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, Z4O, ศูนย์อาหาร, พื้นที่เอนกประสงค์, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, Canteen, ATM และตู้หยอดเหรียญ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้า (Department Store)	29.2
สินค้าเพื่อความบันเทิง (Entertainment)	10.4
อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)	15.4
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม (Fashion, Health and Beauty)	15.7
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง (Electronics and Furnishing)	7.6
ประเภทอื่นๆ (Others)	21.2
พื้นที่ว่าง (Vacant)	0.5
รวม	100.0

พื้นที่ของผู้เช่าหลักเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

รายชื่อ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	29.2
โฮมเวิร์ค	7,765	8.4
โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	5,652	6.1
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	5.4
เมเจอร์ โบว์ล	2,893	3.1
ออฟฟิศ ดีโป	1,045	1.1
รวมผู้เช่าหลัก	49,316	53.3
รวมพื้นที่ให้เช่า	92,582	100.0

ในปี 2547 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายใดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 12 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
2548	26,226	28.3
2549	3,737	4.0
2550	4,162	4.5
2551	-	-
หลัง 2551	49,316	53.3
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	8,686	9.4
พื้นที่ว่าง	455	0.5
รวม	92,582	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, Z4O, ศูนย์อาหาร, พื้นที่เอนกประสงค์, Canteen, ATM และตู้หยอดเหรียญ เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) เช่น สัญญารายวัน รายเดือน หรือ 1 ปี เป็นต้น นอกจากนี้ ในอดีตผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องเป็นส่วนใหญ่

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

1. ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดในแง่หนึ่งบนถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ (สาทร สีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัย และจะอยู่ใกล้บริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าตามแผนการศึกษาการขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร⁶

⁶ ที่มา : เว็บไซต์ของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

1.1 ที่ตั้งโครงการ

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ตั้งอยู่เลขที่ 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจใจกลางเมือง การคมนาคมสะดวก

1.2 ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 เป็นอาคารสูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินจำนวน 3 ชั้น และอาคารจอดรถ ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 12 ไร่ ตัวอาคารประกอบด้วย พื้นที่บริเวณศูนย์การค้า (ไม่รวมถึงอาคารส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ ถนนบริเวณโดยรอบศูนย์ โดยมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารศูนย์การค้า ซึ่งสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือน ตุลาคม 2540 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 187,958 ตารางเมตร ปรากฏรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่ศูนย์การค้า แบ่งเป็น ■ พื้นที่ให้เช่า ■ พื้นที่ส่วนกลาง ■ พื้นที่ส่วนให้บริการ	56,620 27,563 13,589
2. อาคารจอดรถ (จอดรถยนต์ได้ 2,336 คัน)	90,186
รวมพื้นที่ใช้สอย	187,958

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 9 ชุด โดยเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร 7 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของ 2 ชุด บันไดเลื่อน 42 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ในตัวอาคาร

1.3 รูปแบบการบริหารงาน

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 (ไม่รวมห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) มีการบริหารและจัดการโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.53 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท นอกจากนี้ยังมีบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของและให้บริการงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง

อำนวยความสะดวกที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 รวมทั้งเป็นผู้ดูแลธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2548 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ถือกรรมสิทธิ์โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจไทย 1 ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด โดยมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนคิดเป็นประมาณร้อยละ 20.18 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นผู้เช่าเพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าแก่ผู้เช่ารายย่อย

1.4 ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า

ร้านค้าผู้เช่าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ประกอบด้วย

- ก. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เมเจอร์โบว์ล ฟิตเนส เฟิร์สท์ อินเด็กซ์ เพอร์นิเจอร์ และไอที ซิตี้ เป็นต้น
- ข. ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ ร้านค้าในพื้นที่ศูนย์กลางแฟชั่นวัยรุ่น (XY Arena) ร้านค้าในแหล่งรวมความรู้และการศึกษาด้านต่างๆ (Education Zone) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-Center) Cart ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ร้านจำหน่ายอาหารซื้อกลับบ้าน (Take Home) และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
- ค. พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) คือ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ให้เช่าสำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นส่วนเพิ่มเติมจากพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 97.8 มีจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 422 ราย โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่โดยรวมดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	14,049	24.8
ผู้เช่ารายย่อย	41,337	73.0
พื้นที่ว่าง	1,233	2.2
รวมพื้นที่ให้เช่า	56,619	100.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	97.8	
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,533	
รวมทั้งหมด	58,152	

ผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

รายชื่อ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
โรงพยาบาลนครเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์	6,530	11.5
เมเจอร์ โบว์ล	3,399	6.0
ฟิตเนส เฟิร์สท์	1,894	3.4
อินเด็กซ์ เพอร์นิเจอร์	1,200	2.1
ไอที ซิตี้	1,026	1.8
รวมผู้เช่าหลัก	14,049	24.8
รวมพื้นที่ให้เช่า	56,619	100.0

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการใช้พื้นที่เกินกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

1.5 สถานภาพและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 3 ปี ย้อนหลังของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

	2545	2546	2547
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	557.56	578.94	622.30
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม ⁽ⁿ⁾ (ห้อง)	422	428	422
พื้นที่เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม	54,971	56,186	56,619
อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ 31 ธันวาคม	92.4%	96.7%	97.8%
ค่าเช่าเฉลี่ย ⁽ⁿ⁾ (บาท/ตารางเมตร)	868	857 ⁽ⁿ⁾	865
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี ^(s) (ห้อง)	90	161	141
พื้นที่ทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี ^(s) (ตารางเมตร)	4,115	12,284	7,743

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾, ^(s) และ ^(a) ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, ศูนย์อาหาร, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

⁽ⁿ⁾ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart, Kiosk และผู้เช่าสัญญาเช่าระยะยาว

^(a) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงเนื่องจากการขยายพื้นที่ให้เช่าในส่วนใหญ่ของศูนย์การค้า เช่น พื้นที่ชั้นสูงๆ ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าพื้นที่ชั้นต่ำกว่า

1.6 จุดเด่นของศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

เป็นศูนย์การค้าปลีกและความบันเทิงที่ให้บริการอย่างครบครัน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่แวดล้อมไปด้วย ที่พักอาศัย คอนโดมิเนียม และอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจ ทั้งสาทรและสีลม โดยภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด) โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ร้านค้าปลีกทั้งแฟชั่นและร้านอาหาร จำนวนกว่า 400 ร้านค้า

2. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมจะเช่า

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 30 ปี โดยกองทุนรวมได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน นอกจากนี้กองทุนรวมจะซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 2.1 รายละเอียดของที่ดินจำนวนประมาณ 12 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า ดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
53132	379	8534	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพฯ	12-0-83.4
53133	380	8534	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพฯ	0-1-61.2

หมายเหตุ: 1. อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมเช่านี้ไม่รวมถึงอาคารส่วนที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด เลขที่ 79/3 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด ซึ่งได้ให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าแล้ว

2. กองทุนรวมตกลงให้สิทธิ์แก่บริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด ในการใช้ทางผ่านเข้าออก ที่จอดรถ รวมทั้งใช้ประโยชน์ในที่จอดรถยนต์ร่วมกันกับกองทุนรวม

2.2 รายละเอียดของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3

สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 บางส่วนซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4- 79/333 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถ และพื้นที่บริการ คิดเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าแก่กองทุนรวม ประมาณ 169,700 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดเช่าจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 21.65 ของพื้นที่ปล่อยเช่าได้⁷ ของศูนย์การค้า

- 2.3 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (โดยการซื้อและ/หรือรับโอน) ซึ่งเป็นงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล รัชดา-พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด

⁷ พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ประกอบด้วย ผู้เช่าตามรายละเอียดข้อ (1.4) (ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 96.8 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	10,649	27.7
ผู้เช่ารายย่อย	26,520	69.1
พื้นที่ว่าง	1,233	3.2
รวมพื้นที่ให้เช่า	38,402	100.0
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	96.8	
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,533	
รวมทั้งหมด	39,935	
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ^(ก) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	913	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม 2547 ^(ข) (ห้อง)	326	

หมายเหตุ: ^(ก) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

^(ข) ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
สินค้าเพื่อความบันเทิง (Entertainment)	19.5
อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)	12.6
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม (Fashion, Health and Beauty)	35.3
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง (Electronics and Furnishing)	20.5
ประเภทอื่นๆ (Others)	8.9
พื้นที่ว่าง (Vacant)	3.2
รวม	100.0

พื้นที่ของผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

รายชื่อ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
โรงพยาบาลนครเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	6,530	17.0
ฟิตเนส เฟิร์สท์	1,894	4.9
อินเด็กซ์ เพอร์นิเจอร์	1,200	3.1
ไอที ซิตี้	1,025	2.7
รวมผู้เช่าหลัก	10,649	27.7
รวมพื้นที่ให้เช่า	38,402	100.0

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 7 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของ
อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล
พลาซา รัชดา-พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่สัญญา เช่าครบกำหนด (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบ กำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
2548	8,077	21.0
2549	12,040	31.4
2550	7,973	20.8
2551	-	-
หลัง 2551	6,530	17.0
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	2,549	6.6
พื้นที่ว่าง	1,233	3.2
รวม	38,402	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, ATM และตู้หยอดเหรียญ เนื่องจากพื้นที่
เช่าดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี)
เช่น สัญญารายวัน รายเดือน หรือ 1 ปี เป็นต้น นอกจากนี้ ในอดีตผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยัง
สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องเป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และ/หรือกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งทำให้กองทุนรวม
ดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำพื้นที่ไปให้เช่าแก่ ผู้เช่า ซึ่งได้แก่ ร้านค้า
ศูนย์อาหาร ห้างสรรพสินค้า โบว์ลิงและโรงภาพยนตร์ โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า
ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าระยะยาว ตามความเหมาะสม

อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทุนรวมเริ่มลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และ/หรือกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้า
ทั้ง 2 แห่ง และได้จดทะเบียนเช่าศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งนั้น มีผู้เช่ารายย่อย (ที่มีการทำสัญญาเช่าอายุ 1 ปี
ขึ้นไป) บางรายยังอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญาเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนั้นๆ เป็น
คู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีผู้เช่ารายย่อย 1 ราย คิดเป็น
พื้นที่รวม 107.81 ตารางเมตร และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 มีผู้เช่ารายย่อย 3 ราย คิด
เป็นพื้นที่รวม 428.67 ตารางเมตร ที่ยังไม่ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญาให้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับ
กองทุนรวมให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3
จำกัด ตกลงที่จะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากพื้นที่เช่ารายย่อยเหล่านั้นให้แก่กองทุนรวมจนกว่า
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด จะสามารถดำเนินการ
ให้ผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้นเช่าทำสัญญาเช่าโดยตรงกับกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา

พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้นเข้าทำสัญญาเช่าโดยตรงกับกองทุนรวมแล้วเสร็จทั้งหมดแล้ว

รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง สิทธิในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม ราคาที่ดิน ราคาประเมินและ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม3
ที่ดินที่ตั้งโครงการ ที่ดินทั้งหมด (ไร่) ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า / เช่าช่วง (ไร่) ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	 96-2-49.3 สัญญาเช่าระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 53-2-38.4 สัญญาเช่าช่วง 20 ปี	 12-3-13.5 กรรมสิทธิ์ 12-2-44.6 สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี*
พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้** พื้นที่ Gross Area ของทั้งศูนย์การค้า (ตร.ม.) พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้** ของทั้งศูนย์การค้า (ตร.ม.) พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า (ตร.ม.) พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้** เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า (ตร.ม.) สัดส่วนของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้** เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่าคิดเป็นร้อยละของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้** ของทั้งศูนย์การค้า ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม	 272,185 137,638 251,182 131,701*** 95.68 % สัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี	 187,958 84,183 169,740 65,965**** 78.35 % สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี*
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของศูนย์การค้า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉพาะของกองทุนรวม	 99.5 % 99.5%	 97.8 % 96.8%
ราคาประเมิน โดย AA ณ วันที่ 28 ก.พ. 2548 (ล้านบาท)	5,702.0	4,334.0

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา-พระราม3
ราคาประเมิน โดย CBRE ณ วันที่ 28 ก.พ. 2548 (ล้านบาท)	5,991.7	4,848.0
มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	6,030.0	4,583.0

หมายเหตุ: * กองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราวๆ ละ 30 ปี

** พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ซึ่งอาจ
นำออกให้เช่าได้ในอนาคต

*** คิดเป็นพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้สุทธิ (Net Saleable Area) ประมาณ 92,810 ตารางเมตร

****คิดเป็นพื้นที่ที่ปล่อยเช่าสุทธิ (Net Saleable Area) ประมาณ 38,489 ตารางเมตร

มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของทั้ง 2 โครงการรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10,613.0 ล้านบาท

ราคาประเมินรวม 10,036.0 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 โดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด (AA) ซึ่งประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)

ราคาประเมินรวม 10,839.7 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) ซึ่งประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)

ประมาณการรายได้ขึ้นต้น ปี 2548 (ส.ค. - ธ.ค. 2548) เท่ากับ 466.9 ล้านบาท และประมาณการรายได้ขึ้นต้นในปี 2549 (ม.ค. - ธ.ค. 2549) เท่ากับ 1,191.5 ล้านบาท ประมาณการดังกล่าวเป็นประมาณการรายได้ขึ้นต้นของกองทุนรวมในช่วง 1 ส.ค. - 31 ธ.ค. 2548 แต่ผลรายได้ขึ้นต้นของกองทุนรวมในปีแรกจะเท่ากับ ประมาณรายได้ขึ้นต้นดังกล่าวเฉลี่ยตามระยะเวลาตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2548 ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ขึ้นต้นดังกล่าวเป็นการประมาณการจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการสาธารณูปโภคที่มีอยู่กับผู้เช่าในพื้นที่ให้เช่าในปัจจุบัน รวมทั้งรายได้อื่นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงรายได้จากการโฆษณา รายได้อื่นๆ ภาษีโรงเรือน และค่าเบี้ยประกันภัยส่วนที่เรียกเก็บคืนจากผู้เช่า ซึ่งประมาณการรายได้ดังกล่าวข้างต้นเป็นรายได้จากพื้นที่เฉพาะตามสัดส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิเหนือพื้นที่เช่า (Fund Net Leasable Area) นั้นๆ อย่างไรก็ตาม ประมาณการรายได้ขึ้นต้นในปัจจุบันมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต

สรุปภาพรวมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 98.7 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	59,965	45.8
ผู้เช่ารายย่อย	66,146	50.5
พื้นที่เอนกประสงค์	3,185	2.4
พื้นที่ว่าง	1,688	1.3
รวมพื้นที่ให้เช่า	130,984	100.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	98.7	
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	2,713	
รวมทั้งหมด	133,697	
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ⁽ⁿ⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	851	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2547 ^(ก) (ห้อง)	708	

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

^(ก) ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าทั้งหมดจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้า (Department Store)	20.6
สินค้าเพื่อความบันเทิง (Entertainment)	13.0
อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)	14.6
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม (Fashion, Health and Beauty)	21.4
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง (Electronics and Furnishing)	11.4
ประเภทอื่นๆ (Others)	17.7
พื้นที่ว่าง (Vacant)	1.3
รวม	100.0

ผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

รายชื่อ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	20.6
โรงพยาบาลนครเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์	12,182	9.3
โฮมเวิร์ค	7,765	5.9
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	3.8
เมเจอร์ โบว์ล	2,893	2.2
ฟิตเนส เฟิร์สท์	1,894	1.5
อินเด็กซ์ เพอร์นิเจอร์	1,200	0.9
ออฟฟิศ ดีโป	1,045	0.8
ไอที ซิตี้	1,025	0.8
รวมผู้เช่าหลัก	59,965	45.8
รวมพื้นที่ให้เช่า	130,984	100.0

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 7 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
2548	34,303	26.2
2549	15,777	12.0
2550	12,135	9.3
2551	-	-
หลัง 2551	55,846	42.6
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	11,235	8.6
พื้นที่ว่าง	1,688	1.3
รวม	130,984	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, Z4O, ศูนย์อาหาร, พื้นที่เอนกประสงค์, Canteen, ATM และตู้หยอดเหรียญ เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) เช่น สัญญารายวัน รายเดือน หรือ 1 ปี เป็นต้น นอกจากนี้ ในอดีตผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องเป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้ การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินต่างๆ ของกองทุนรวม ได้แก่ สิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิ และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนั้น เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าและ/หรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

- ก) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและงานระบบสาธารณูปโภคพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
- ข) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3
- ค) บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง

จะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

- ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับกองทุนรวมได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2549 กองทุนรวมยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้นกองทุนรวมจึงได้ตกลงกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ให้สิทธิแก่กองทุนรวม ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่กองทุนรวมทุกๆ เดือน
3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินการให้หลักประกันที่กองทุนยอมรับได้เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงต่ำ โดยจะมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเท่านั้น
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่กองทุนรวมยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่างๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด หรือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่กองทุนรวมเห็นชอบในมูลค่า

เท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะถูกยกเลิกเมื่อกองทุนรวมได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่กองทุนรวมยอมรับได้มาทดแทน

- ข) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด จ้างของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสิทธิที่กองทุนรวมมีตามสัญญาเช่าในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ปฏิบัติผิดข้อตกลงและ/หรือเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าว

การลงทุนและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

1. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 บางส่วนพร้อมอาคารจอดรถ (“ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2”) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่ 15 สิงหาคม 2548 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนประมาณ 53 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมเช่าช่วง ดังนี้

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
4313	122	923	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	16-3-90.5
4314	78	920	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	27-1-24.5
85312	53	37871	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	3-0-47.2
49534	125	20872	แสมดำ (บางบอน)	บางขุนเทียน	กรุงเทพฯ	6-0-76.2

2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วนซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เลขที่ 128 หมู่ที่ 6 แขวงสามตำ (บางบอน) เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร พร้อมอาคารจอดรถ ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถ และพื้นที่บริการ คิดเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าแก่กองทุนรวม ประมาณ 251,182 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ดังกล่าว

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ดังกล่าว ไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.32 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้⁸ ของศูนย์การค้า
- (ข) พื้นที่จอดรถยนต์บริเวณชั้น G ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (Star Parking) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 15,066 ตารางเมตร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.2 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 แยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	48,954	52.4
ผู้เช่าประเภทร้านค้า	36,446	39.1
พื้นที่เอนกประสงค์	3,185	3.4
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	4,014	4.3
พื้นที่ว่าง	739	0.8
รวมพื้นที่ให้เช่า^(ค)	93,338	100.0
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)		99.2
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,180	
รวมทั้งหมด	94,518	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ^(ก)		1,152
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย) ^(ข)		321

⁸ พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

หมายเหตุ: ^(ก) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

^(ข) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้า	29.0
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม	16.0
สินค้าเพื่อความบันเทิง	11.2
อาหารและเครื่องดื่ม	10.1
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง	15.0
ประเภทอื่นๆ	17.9
พื้นที่ว่าง	0.8
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ผู้เช่ารายใหญ่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	29.0
โฮมเวิร์ค	7,765	8.3
โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	5,518	5.9
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	5.3
เมเจอร์ โบวล์	2,665	2.9
รวมผู้เช่ารายใหญ่	47,909	51.4
รวมพื้นที่ให้เช่า	93,338	100.0

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,450 ตารางเมตร

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. 2552	6,131	6.6
2553	6,986	7.5
2554	20,125	21.6
2555	17,419	18.7
หลังปี 2555	33,638	36.0
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	8,300	8.9
พื้นที่ว่าง	739	0.8
รวม	93,338	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

2. รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ 16 สิงหาคม 2548 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราวๆ ละ 30 ปี โดยกองทุนรวมได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน นอกจากนี้กองทุนรวมได้ซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(2.1) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 12 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมเช่า ดังนี้

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
53132	379	8534	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพฯ	12-0-83.4
53133	380	8534	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพฯ	0-1-61.2

โดยกองทุนรวมให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่บริษัท
สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้า
ของทั้งสองบริษัท เนื่องจากทั้งสองบริษัทเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนใน
โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 รวมถึงใช้ประโยชน์ในที่จอดรถร่วมกันกับกองทุนรวม

- (2.2) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 บางส่วนซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน
3 ชั้น เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4- 79/333 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถ และพื้นที่บริการ คิดเป็นพื้นที่ที่
ให้เช่าแก่กองทุนรวม ประมาณ 169,700 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าวไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่
ต่อไปนี้

- (ก) อาคารส่วนที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทสรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด
เลขที่ 79/3 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ
บริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรี จำกัด ซึ่งได้ให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าแล้ว
- (ข) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัล
พัฒนา พระราม 3 จำกัดได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ใน
ลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดเช่าจาก
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 21.65 ของ
พื้นที่ปล่อยเช่าได้⁹ ของศูนย์การค้า
- (ค) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (โดยการซื้อและ/หรือรับโอน) ซึ่งเป็นงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวกต่างๆ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบ
สาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ที่ติดตั้งและใช้
งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
3 จำกัด

⁹ พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 95.5 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าดังนี้

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	9,888	24.7
ผู้เช่าร้านค้า	25,878	64.7
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	2,418	6.1
พื้นที่ว่าง	1,791	4.5
รวมพื้นที่ให้เช่า	39,975	100.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)		95.5
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,533	
รวมทั้งหมด	41,508	
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ^(ก) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)		1,129
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ (ราย) ^(ข)		226

หมายเหตุ: ^(ก) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

^(ข) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม	26.1
สินค้าเพื่อความบันเทิง	24.9
อาหารและเครื่องดื่ม	16.1
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง	16.9
ประเภทอื่นๆ	11.5
พื้นที่ว่าง	4.5
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ผู้เช่ารายใหญ่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
1. โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	6,530	16.3
2. ฟิตเนส เฟิร์สท์	2,333	5.8
3. ไอที ซิตี	1,025	2.6
4. อินเด็กซ์ เพอร์นิเจอร์	932	2.3
5. โรงเรียนดนตรีสยามพระราม 3	511	1.3
รวมผู้เช่ารายใหญ่	11,331	28.3
รวมพื้นที่ให้เช่า	39,975	100.0

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,592 ตารางเมตร

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะ ส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าคิดเทียบ พื้นที่ให้หารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. 2552	7,290	18.2
2553	9,729	24.3
2554	5,821	14.6
2555	10,719	26.8
หลังปี 2555	-	-
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	4,625	11.6
พื้นที่ว่าง	1,791	4.5
รวม	39,975	100.0

หมายเหตุ: ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน

(3.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

ผู้ให้เช่า	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า บางส่วนซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า สูง 18 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายใน อาคาร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานและ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1041 และ 1054 ตั้งอยู่ แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร คิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่า ประมาณ 185,671 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่รวมพื้นที่บางส่วนเช่น (1) พื้นที่ใน ส่วนที่เซ็นทรัลพัฒนาได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่ บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) (2) พื้นที่ในส่วนที่เซ็นทรัล พัฒนาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าใน ลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และ (3) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วน

	ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารห้างสรรพสินค้าและในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของเซ็นทรัลพัฒนา
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 60 วันนับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ได้มีการตกลงในเรื่องเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดินหรือภายในระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้ดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ โดยเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	(1) มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและ เซ็นทรัลพัฒนาในอนาคต และ (2) เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ดี เซ็นทรัลพัฒนาสงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาพ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ (3) หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวข้างต้น หรือ

	ระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีหรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากเซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า รายอื่นที่นอกจากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมโดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนามีการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการที่จอดรถ คู่สัญญาจะมาตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้ดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่อไป (3) ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) ที่มีให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายอื่นที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ยังอยู่ภายใต้สิทธิ

	ครอบครองของเซ็นทรัลพัฒนา และบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษา งานระบบดังกล่าว บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบตามอัตราส่วนการครอบครองพื้นที่
หน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา	(1) หากมีผลประโยชน์ใดๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า) ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียน หรือในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป สำหรับเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวบางส่วน ซึ่งเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินประกันการเช่าทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียน และสำหรับเงินประกันการเช่าส่วนที่เหลือเซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 45 วันนับจากวันจดทะเบียน นอกจากนี้ หากเซ็นทรัลพัฒนาได้รับเงินประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป (2) จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในปัจจุบันและจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าแล้ว มีแผนการที่จะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ซึ่งการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าว

	คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาปี 2553 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้มีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้าและลูกค้าให้น้อยที่สุด อย่างไรก็ตามเพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าภายหลังการไถ่ถอนการขายฝากอาคาร ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท (157.25 ล้านบาทต่อไตรมาส) สำหรับปี 2553 ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาในการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ จากแผนที่กำหนดไว้ในปี 2553 เป็นการดำเนินการในปี 2554 เซ็นทรัลพัฒนาตกลงที่จะรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าสำหรับระยะเวลาของปี 2554 ที่มีการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวที่ได้เลื่อนออกไปต่อไป โดยคู่สัญญาจะได้ตกลงรายละเอียดและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิต่อไป โดยหากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า น้อยกว่าจำนวนที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับประกันไว้ เซ็นทรัลพัฒนาจะชดเชยผลต่างดังกล่าว (“เงินชดเชย”) ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส (โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่เกิดขึ้นจริงจะถูกสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม ณ สิ้นไตรมาส นั้นๆ) ทั้งนี้ หากจำนวนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริง รวมกับเงินชดเชยที่เซ็นทรัลพัฒนาได้ชำระให้แก่กองทุนไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลารับประกันดังกล่าว สูงกว่ารายได้จากอสังหาริมทรัพย์
--	---

	สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ได้ตกลงรับประกัน กองทุนรวมจะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ จำนวนเงินส่วนต่างที่คืนกลับให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่เกินจำนวนเงินชดเชยที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้ชำระให้แก่กองทุนรวมไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลาประกันดังกล่าว
การประกันภัย	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ (1) เซ็นทรัลพัฒนาจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวซึ่งแบ่งได้ตามการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าหรือตามสัดส่วนรายได้ (เฉพาะในกรณีที่เป็น Business Interruption Insurance) แล้วแต่กรณี และทุกกรณีจะต้องเป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่คงเหลือตามกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละประเภท หรือแบ่งตามเกณฑ์อื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น (1) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลง

	เป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงจะร่วมกับกองทุนรวมในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าวกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาจะร่วมกันรับผิดชอบตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ณ เวลาที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทั้งนี้ที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ความเสียหายดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาการเช่า 5 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ (2) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครอง ในขณะที่เกิดความเสียหายดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและ/หรือเซ็นทรัลพัฒนาได้รับมาจากบริษัทประกันภัย
--	--

	แล้วแต่กรณี (3) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือกองทุนรวมสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับ ความเสียหายจริง (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยเซ็นทรัลพัฒนาตกลงทอดรองจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทุนรวมไปก่อน สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซ่อมแซมแล้วเสร็จพร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของเซ็นทรัลพัฒนาที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) โดยที่กองทุนรวมมิได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเข้าตามที่กำหนดในข้อ (1) วรรค 2 กองทุนรวมมีสิทธิเลือกชดเชยเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เข้าตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จพร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในวรรคก่อน หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนโดยที่กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใดๆ ให้เซ็นทรัลพัฒนาอีก โดยในหลักการให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาเป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
--	---

	ได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (ก) หรือ (ข) ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวม สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า เช่นทรัลพัฒนายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเซ็นทรัลพัฒนามาก่อน เว้นแต่การให้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากเซ็นทรัลพัฒนามาก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้าและการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผล
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัด

	ตามสัญญาฉบับนี้ทันที (2) ในกรณีเช่นที่รลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเช่นที่รลพัฒนา และอาจนำเช่นที่รลพัฒนาไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเช่นที่รลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เช่นที่รลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเช่นที่รลพัฒนาซึ่งจะนำเช่นที่รลพัฒนาไปสู่ภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่เช่นที่รลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเช่นที่รลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเช่นที่รลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เช่นที่รลพัฒนาในฐานะผู้ให้เช่า หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เช่นที่รลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม (5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (7) (ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เช่นที่รลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
--	---

	(ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ (8) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม (9) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเซ็นทรัลพัฒนาจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้

	สัญญาฉบับนี้ และกระตือรือร้นของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเงินที่ลงทุนจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เงินที่ลงทุนได้รับไว้ในนาม กองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ฉบับนี้ (2) ในกรณีที่เงินที่ลงทุนปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงินหรือ ภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ และถูกศาลสั่ง พิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิก บริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมี สิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้ สิทธิดังกล่าว เงินที่ลงทุนจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึง เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เงินที่ลงทุนได้รับไว้ในนามกองทุน รวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือนอยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่ง ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุ ผิดนัดของเงินที่ลงทุนดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุน รวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายในเวลาที่กำหนด เงินที่ลงทุนจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุน รวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้น แต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่าง ร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เงินที่ลงทุนมีสิทธิ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเงินที่ลงทุนไม่ต้องชำระคืนค่า เช่าคงเหลือ
--	--

	(4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือ กรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากการลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ (6) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
--	---

	(7) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่ารวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเงินเช่าพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เงินเช่าพัฒนา รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าช่วงหรือเงินเช่าพัฒนา (แล้วแต่กรณี) พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าซึ่งจะส่งมอบตามข้อ (10)) ที่กองทุนรวมได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่เงินเช่าพัฒนาหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และเงินเช่าพัฒนาตกลงชำระคืนกองทุนรวมในเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เงินเช่าพัฒนาได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร (8) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่เกิดจากกรณีที่เงินเช่าพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเงินเช่าพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้อง
--	--

	ตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้ (9) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเชนทรัลพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเชนทรัลพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เชนทรัลพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว (10) ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา ภายใต้เงื่อนไขทรัพย์สินที่เข้าเสียหายหรือถูกทำลายระหว่างระยะเวลาการเช่า 5 ปี สุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ เชนทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงจะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property all Risk) ในฐานะผู้เอาประกันภัยให้แก่เชนทรัลพัฒนาทั้งหมด รวมถึงคู่สัญญาจะร่วมกันในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property all Risk) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จนครบถ้วนตามสิทธิที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะได้รับในฐานะผู้เอาประกันภัย ทั้งนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะรับเงินค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ทั้งจำนวนตามสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อเป็นการชดเชยการขาดประโยชน์ของกองทุนรวม
--	--

	จากการใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าว (11) ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงกองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากเซ็นทรัลพัฒนาในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับเซ็นทรัลพัฒนาใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย (ถ้ามี)) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับเซ็นทรัลพัฒนาอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่มิกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช้ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา)
--	--

(3.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)
ผู้เช่าช่วง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1041 เลขที่ดิน 463 หน้าสำรวจ 220 และโฉนดเลขที่ 1054 เลขที่ดิน 460 หน้าสำรวจ 233 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 25 ไร่
ระยะเวลาการเช่าช่วง	มีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้รับสิทธิ และ/หรือได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด (สัญญาเช่าหลัก) เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 60 วันนับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนา

	และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ได้มีการตกลงในเรื่องเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดินหรือภายในระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้ดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ โดยเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	(1) มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและ เซ็นทรัลพัฒนาในอนาคต และ (2) เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ดีเซ็นทรัลพัฒนาสงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาพ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ (3) หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วง โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วงหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้และสัญญาเช่าหลัก (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็น

	หนังสือจากเซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร (3) เนื่องจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิในการใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วน ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้ากองทุนรวมตกลงจะให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ถนนรอบอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าว แก่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนารวมถึงผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ใน ส่วนที่เป็นสิทธิของบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนา และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัดและเซ็นทรัลพัฒนายินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะรับผิดชอบค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวม
คำรับรองของเซ็นทรัลพัฒนา	(1) ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่นำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลใด ๆ เช่าช่วง หรือหาประโยชน์ไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม และจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการฉีดยุติหรือฉีดยุติสัญญา หรืออาจเป็นการฉีดยุติ หรือฉีดยุติสัญญาเช่าหลักหรือเงื่อนไขใดๆ หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลัก (2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่ยินยอมให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหรือยกเลิกข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่าหลักหรือเงื่อนไขในหนังสือยินยอม เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ (ก) เป็นการทำให้เงื่อนไขการเช่าดีขึ้น หรือ (ข) ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้

	ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงแทน หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา และอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ (4) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่

	การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม (5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ (7) ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืนและ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม (8) ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศ
--	---

	หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าได้อย่างมีนัยสำคัญ (9) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เชิฐนทรัฒพฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเชิฐนทรัฒพฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเชิฐนทรัฒพฒนาจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเชิฐนทรัฒพฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือมีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือสิทธิของกองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญซึ่งมีผลทำให้กองทุนรวมใช้สิทธิการเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเชิฐนทรัฒพฒนา แต่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้อย่างมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ใช้ความผิดของกองทุนรวมและเนื่องจากเชิฐนทรัฒพฒนาหรือบริษัท ห้างเชิฐนทรัฒ ดิพาทเมนท์สโตร จำกัด จงใจหรือประมาทเลินเล่อกระทำการใดๆ ที่เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ หรือกองทุนรวมเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิดังกล่าวเนื่องจากจะก่อให้เกิดภาระมากกว่าผลประโยชน์ที่พึงได้รับแก่กองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเชิฐนทรัฒพฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เชิฐนทรัฒพฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ในกรณีที่เชิฐนทรัฒพฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และเชิฐนทรัฒพฒนา

	ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ แล้วกองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิการเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเซ็นทรัลพัฒนาได้อย่างมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ใช้ความผิดของกองทุนรวมและเนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาหรือบริษัทห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส ไตร่ จำกัด จงใจหรือประมาทเลินเล่อกระทำการใดๆ ที่เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ หรือกองทุนรวมเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิดังกล่าวเนื่องจากจะก่อให้เกิดภาระมากกว่าผลประโยชน์ที่พึงได้รับแก่กองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึง เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวม ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม (4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มิกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงาน
--	--

	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ (6) ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (7) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า
--	---

	คงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าช่วงที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่ยังคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (8) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงหรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดหรือจงใจหรือประมาทเลินเล่อปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ เซ็นทรัลพัฒนา จะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้โดยเซ็นทรัลพัฒนา ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (9) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา (10) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้อง
--	---

	ค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้ (11) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว
เงื่อนไขพิเศษ	หากมีเหตุที่อาจทำให้สัญญาเช่าหลักจะบังคับลงด้วยเหตุการณ์ใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นฝ่ายผิดและไม่สามารถเยียวยาหรือแก้ไขด้วยวิธีการอื่นใดนอกจากวิธีการที่ระบุไว้ในข้อนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเซ็นทรัลพัฒนาก่อนวันที่สัญญาเช่าหลักจะมีผลระงับสิ้นไป โดยกองทุนรวมไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆเพิ่มเติมเนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้เช่าที่ดินได้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายใดๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสวมสิทธิดังกล่าว กองทุนรวมไม่ต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้

(3.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ผู้ให้เช่า	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) (บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการ

	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด)
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าเช่า	กองทุนรวมจะชำระค่าเช่าทั้งจำนวนภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
การส่งมอบสิทธิครอบครอง	คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผล เป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันส่งมอบสิทธิครอบครอง”)
การส่งมอบสิทธิตามสัญญา บริการและการรับภาระ ค่าใช้จ่าย	(1) เซ็นทรัลพัฒนาจะจัดให้มีการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับประโยชน์ ตามกรรมกรรมประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับ ประกันภัยเป็นกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของ กรรมกรรมประกันภัย โดยกองทุนรวม ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตาม กรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะร่วมรับผิดชอบ ค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาประกันภัยที่ คงเหลืออยู่ (2) โดยตราบเท่าที่เซ็นทรัลพัฒนา หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัล พัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังคง ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุน รวมยินยอมให้สิทธิในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้ มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมดแก่เซ็นทรัลพัฒนา เพื่อให้ เซ็นทรัล พัฒนา หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมีสิทธิในการเก็บ ผลประโยชน์จากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการทั้งหมด ในโครงการศูนย์การค้า จากการให้บริการรวมแก่คู่สัญญาบริการใน โครงการศูนย์การค้า ได้แก่ บริการส่วนกลาง บริการไอเย็น และ บริการดูดควัน ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่ แต่ละราย) เป็นต้น และนำผลประโยชน์ดังกล่าวไปชำระหนี้หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบ สาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า และในการให้บริการดังกล่าว ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น กับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมิได้

	ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมีสิทธิในการใช้งานระบบสารสนเทศูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าในการให้บริการและเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการในการให้บริการร่วมดังกล่าวจากผู้เช่ารายย่อยเฉพาะในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนายังมีสิทธิครอบครองอยู่ โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องนำส่งค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนที่เซ็นทรัลพัฒนาต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมมอบหมายเพื่อให้กองทุนรวมสามารถชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสารสนเทศูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนคู่สัญญาได้ อนึ่ง ในการเรียกเก็บค่าบริการ รวมทั้งการปรับเปลี่ยนอัตราค่าบริการดังกล่าวจากลูกค้าและ/หรือคู่สัญญาบริการ เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายจะต้องคำนึงถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าโดยรวมเป็นสำคัญ นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ของเซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมในการชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสารสนเทศูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) เป็นสำคัญ ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมแต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองอยู่ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบในการชำระค่าบริการดังกล่าว แทนผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมแต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองอยู่ และในกรณีที่ค่าบริการที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสารสนเทศูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) เซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมจะต้องร่วมกันรับผิดชอบในการชำระค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร
คำรับรองของกองทุนรวม	ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ

	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ในส่วนที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งไม่ใช่พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร นอกจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าอาคาร ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนหรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้รวมถึงบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน แต่ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษางานระบบดังกล่าว บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบตามอัตราส่วนการครอบครองพื้นที่
เหตุผิต้นิดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ก่อนวันส่งมอบสิทธิครอบครอง คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิต้นิดตามสัญญานี้ทันที (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา และอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิต้นิดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ และการผิต้นิดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญานี้ (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ (4) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ใน

	สัญญาหนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาหนี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม (5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (ข) กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ (7) ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืนและ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอน
--	--

	สิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม (8) ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการจดทะเบียนการเข้าตามสัญญาเข้าอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ (9) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เห็นทรัพย์สินทางใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเห็นทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเห็นทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเห็นทรัพย์สินทางใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือมีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือสิทธิของกองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเห็นทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เห็นทรัพย์สินได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ในกรณีที่เห็นทรัพย์สินปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และเห็นทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เห็นทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึง เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เห็นทรัพย์สินได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตาม

	ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลพัฒนา ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวม ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม (4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เข้าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มิกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่า
--	---

	ขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากกรณีที่มีการลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ (6) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือโดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่ยังคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (7) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้ให้เช่า หรือ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดหรือจงใจหรือประมาทเลินเล่อปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ เซ็นทรัลพัฒนา จะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้โดยเซ็นทรัลพัฒนา ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (8) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่
--	--

	กองทุนรวมได้รับไว้แทนเงินตราพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เงินตราพัฒนา (9) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดในกรณีที่เงินตราพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และเงินตราพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาได้ (10) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเงินตราพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเงินตราพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เงินตราพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว
--	--

(3.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ขาย	บริษัท เงินตราพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เงินตราพัฒนา”)
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์ตกแต่งทั้งที่ติดตั้งเสร็จและไม่ติดตั้งรวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารโครงการศูนย์การค้าเงินตราพัฒนา ปิ่นเกล้า ซึ่งตั้งและ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์การค้าเงินตราพัฒนา ปิ่นเกล้า หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารโครงการศูนย์การค้าเงินตราพัฒนา ปิ่นเกล้า และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้

	เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว(แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
ราคาซื้อขาย	กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้สัญญานี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคารและได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญานี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
คำรับรองของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด ลูกค้า คู่สัญญา ของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รายอื่นที่มีได้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนา จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนา ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (4) ในกรณีที่ไม่มี การดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามสัญญานี้เช่าอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญานี้

	(5) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารระงับหรือสิ้นผลใช้บังคับลง
ผลของการผิดนัดหรือผลอัน เกิดจากเหตุแห่งการเลิก สัญญา	เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และยอมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงกองทุนรวมตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญาฉบับนี้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่เงินที่พัฒนา และเงินที่พัฒนาตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่คิดตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

(3.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

คู่สัญญา	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
การใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า	ตลอดระยะเวลาที่เซ็นทรัลพัฒนา หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนเซ็นทรัลพัฒนาตาม ข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และตราบเท่าที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในโครงการ เซ็นทรัล พัฒนาตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/ หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ใน การสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ในหรือมีไว้นั้น เป็นทรัพย์สินของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัล พัฒนาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือเครื่องหมาย การค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่น

	ใดที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าที่เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาจะได้มีในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนเซ็นทรัลพัฒนาตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม	เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้สนับสนุนของกองทุนรวม (Sponsor) ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน

(3.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ระยะเวลาของสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้รับการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ

การทบทวนสัญญา	คู่สัญญาตกลงว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสิ้นรอบปีบัญชีที่ 2 นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ คู่สัญญาตกลงจะทบทวน และพิจารณาแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ร่วมกัน หลังจากนั้นคู่สัญญาตกลงจะทบทวน และพิจารณาแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ทุก ๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
การเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้หากเกิดเหตุการณ์ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา (3) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จัดการประชุม (Convention Centre) พื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซม ตกแต่ง พื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว (4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีก

	ฝ่ายหนึ่งให้แก่เหตุการณดังกล่าว ในกรณีที่คุณสัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด คุณสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในการสรรหาบุคคลใดๆ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมด้วย ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้มิให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลง ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใดๆ มาทำหน้าที่แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในระยะเวลา 6 เดือน บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการสรรหาบุคคลใดๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง อนึ่ง บุคคลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเช่นกัน (5) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม CPN รีเทล โกรท ทั้งนี้ หากการยกเลิกโครงการดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้ (6) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงการคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ หากการเลิกกองทุนรวมดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้
--	---

	(7) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำส่งรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่กองทุนรวมได้ตามที่กำหนดไว้สัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยเมื่อมีเหตุการณ์ดังกล่าวข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อเกิดขึ้นตามข้อ (1) (3) หรือ (7) สำหรับในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ จะมีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้และไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งมีผลกระทบต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในการลงมติในเรื่องดังกล่าวหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิออกเสียงในการลงมติดังกล่าว
ผลของการเลิกสัญญา	นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา 1 ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านพ้นไปจริงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ 2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและ

	หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน												
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวมไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชยจากการทอดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง 2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) 2.1 ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</td><td>0.5 เดือน</td></tr> <tr> <td>2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า</td><td></td></tr> <tr> <td>- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี</td><td>0.5 เดือน</td></tr> <tr> <td>- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1-3 ปี</td><td>1.0 เดือน</td></tr> <tr> <td>- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี</td><td>1.5 เดือน</td></tr> </tbody> </table> 2.2 ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าสำหรับอาคารสำนักงานโดยมีรายละเอียดดังนี้		ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ	1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	0.5 เดือน	2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า		- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1-3 ปี	1.0 เดือน	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี	1.5 เดือน
	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ												
1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	0.5 เดือน												
2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า													
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน												
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1-3 ปี	1.0 เดือน												
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปี	1.5 เดือน												

			ค่าคอมมิชชั่น จำนวน จากอัตราค่าเช่าราย เดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ
	1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา		0.5 เดือน
	2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ ค่าคอมมิชชั่นมี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า		
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี		0.5 เดือน
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป		1.0 เดือน
	- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)		ร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า
	3.	ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน) โดยบริษัทจัดการจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า	
	4.	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2.และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	
	5.	ค่าธรรมเนียมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ ได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม	

	ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน 6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทุนรวมมากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทจัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
--	--

- (4) ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าและเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ราคาประเมินทรัพย์สิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽ⁿ⁾

	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
ที่ดินที่ตั้งโครงการ : ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา) ลักษณะการถือสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	24-02-84 สัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส จำกัด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า/เช่าช่วง (ไร่-งาน-ตารางวา)	24-02-84

	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
ลักษณะการถือสิทธิ์ของกองทุนรวม	สัญญาเช่าช่วงระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลารวมประมาณ 15 ปี
พื้นที่ : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 พื้นที่ใช้สอย ^(๓) ของทั้งโครงการ (ตร.ม.) 293,446 พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ ^(๔) ของทั้งโครงการ (ตร.ม.) 142,701 พื้นที่ใช้สอย เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ตร.ม.) 185,671 พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ ^(๔) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ตร.ม.) 100,670	
สัดส่วนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ ^(๔) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน คิดเทียบพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ของทั้งโครงการ (ร้อยละ) ลักษณะการถือสิทธิ์ของกองทุนรวม	70.5 สัญญาเช่าระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลารวมประมาณ 15 ปี
อัตราการใช้พื้นที่ : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 อัตราการใช้พื้นที่ของทั้งโครงการ (ร้อยละ) 93.8 อัตราการใช้พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ร้อยละ) 90.7	
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) : ราคาประเมินโดย TPALP ^(๕) ■ อาคารศูนย์การค้า 4,802.00 ■ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ A 683.90 ■ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ B 327.80 รวม 5,813.70	

	โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
ราคาประเมินโดย 15BIZ ^(ก) ▪ อาคารศูนย์การค้า 4,471.00 ▪ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ A 646.00 ▪ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ B 296.00 - รวม 5,413.00	
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) ^{(ข) (ค)} : ▪ อาคารศูนย์การค้า 5,365.20 ▪ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ A 775.20 ▪ อาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ B 355.20 - รวม 6,495.60	

- หมายเหตุ:
- (ก) รายละเอียดของข้อมูลทั้งหมดรวมถึงข้อตกลงต่างๆ ปรากฏอยู่ในหัวข้อ 1 ถึง 4 ของเอกสารแนบฉบับนี้
 - (ข) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนให้บริการ
 - (ค) พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Salable Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ส่วนกลาง (รวมพื้นที่ส่งเสริมการขาย) ซึ่งสามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้
 - (ง) ราคาประเมิน ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2552 โดยบริษัทไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (TPALP) โดยใช้วิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)
 - (จ) ราคาประเมิน ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2552 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15BIZ) โดยใช้วิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)
 - (ฉ) คำนวณที่อัตราร้อยละ 120 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ
 - (ช) จำนวนเงินที่กองทุนรวมต้องชำระเป็นค่าซื้อทรัพย์สินที่เป็นอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งถาวร และไม่ติดตั้งถาวร

ทั้งนี้ หากผู้ลงทุนต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้ลงทุนสามารถขอรับข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวม

(5) สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม”) และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) มีดังนี้

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (เฉลี่ย)
มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท) - อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 - อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 - อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	10,613.0 6,030.0 4,583.0	5,680.0	
ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม (ล้านบาท) ⁽ⁿ⁾ - อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 - อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	10,972.0 5,931.0 5,041.0		
ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ล้านบาท) ^(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า		5,813.7 (TPALP) ^(ค) 5,413.0 (15BIZ) ^(ค)	5,613.4 ^(ค)
อายุเฉลี่ยโดยประมาณ ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 (ปี) ^(ค)	48	15	37

หมายเหตุ : ⁽ⁿ⁾ ประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15BIZ) ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2551

^(ข) ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (TPALP) ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2552 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15BIZ) ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2552

^(ค) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

^(ง) ประเมินโดยวิธีการรายรับตั้งแต่วันที่ในรายงานประเมินจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมระยะเวลาประมาณ 15 ปี 6 เดือน (กรกฎาคม 2552 – ธันวาคม 2567)

^(จ) ประเมินโดยวิธีการรายรับตั้งแต่วันที่ในรายงานประเมินจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมระยะเวลาประมาณ 15 ปี 6 เดือน (มิถุนายน 2552 – ธันวาคม 2567)

^(ฉ) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัทไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาที่กองทุนรวมจะลงทุนจริงประมาณ 15 ปี 2 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมเริ่มลงทุน (พฤศจิกายน 2552 – ธันวาคม 2567)

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ ⁽ⁿ⁾ ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

รายละเอียดพื้นที่	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม (ตารางเมตร)	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
พื้นที่ให้เช่า ^(ข)	133,313	56,973	190,286
พื้นที่ส่วนกลาง ^(ค)	64,353	43,697	108,050
พื้นที่ส่วนให้บริการ ^(ง)	34,257	17,065	51,322
พื้นที่จอดรถยนต์	188,999	67,936	256,935
รวมพื้นที่ใช้สอย	420,922	185,671	606,593
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)			
▪ อาคารศูนย์การค้า	98.1	98.1	98.1
▪ อาคารสำนักงาน	n.a.	85.7	85.7
จำนวนผู้เช่า (ราย) ^(จ)	547	188	735

- หมายเหตุ :
- ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์
 - ^(ข) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า
 - ^(ค) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เช่ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้
 - ^(ง) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น
 - ^(จ) เฉพาะผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

รายละเอียดผู้เช่าแยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

ประเภทผู้เช่า	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1		รวม	
	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	60,733	45.6	10,914	19.2	71,647	37.6
ผู้เช่าประเภทร้านค้า ⁽ⁿ⁾	63,619	47.7	38,718	68.0	102,337	53.8
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ^(ข)	6,431	4.8	2,064	3.5	8,495	4.5
พื้นที่ว่าง	2,530	1.9	5,276	9.3	7,806	4.1
รวมพื้นที่ให้เช่า	133,313	100.0	56,972	100.0	190,285	100.0
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	2,713		1,331		4,044	
รวมทั้งหมด	136,026		58,303		194,329	

- หมายเหตุ: ^(ก) รวมผู้เช่าทั่วไปที่เช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า
- ^(ข) รวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ ที่เช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน อยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รวม
ห้างสรรพสินค้า	20.3	-	14.2
สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ^(ก)	19.0	18.8	19.0
สินค้าเพื่อความบันเทิง	15.3	6.0	12.5
อาหารและเครื่องดื่ม	11.9	9.2	11.1
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง ^(ข)	15.6	8.9	13.6
ประเภทอื่นๆ ^(ค)	16.0	47.8	25.5
พื้นที่ว่าง	1.9	9.3	4.1
รวม	100.0	100.0	100.0

- หมายเหตุ: ^(ก) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสถานสุขภาพและความงาม
- ^(ข) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์
- ^(ค) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชาและอื่นๆ หน่วยงานราชการ และสำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

รายชื่อ	อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1		รวม	
	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)
1. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	20.3	-	-	27,000	14.2
2. โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	12,048	9.0	-	-	12,048	6.3
3. โฮมเวิร์ค	7,765	5.8	-	-	7,765	4.1
4. สถานออกกำลังกายฟิตเนส เพิร์สท์	2,333	1.7	2,975	5.2	5,308	2.8
5. ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	3.7	-	-	4,961	2.6
6. สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพฯ 16	-	-	2,820	4.9	2,820	1.5
7. เมเจอร์ ไลฟ์	2,665	2.0	-	-	2,665	1.4
8. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	1,302	2.3	1,302	0.7
9. ออฟฟิศ ดีโป	1,045	0.8	-	-	1,045	0.5
10. ไอที ซีตี้	1,026	0.8	-	-	1,026	0.5
รวมผู้เช่ารายใหญ่	58,843	44.1	7,097	12.4	65,940	34.6
รวมพื้นที่ให้เช่า	133,313	100.0	56,973	100.0	190,286	100.0

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและที่จะลงทุนเพิ่มเติม และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและที่จะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2552)

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แบ่งตามพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด และสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

ปี	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน รวมลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน รวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1		รวม	
	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. 2552	13,421	10.1	13,007	22.8	26,428	13.9
2553	16,715	12.5	13,599	23.9	30,314	15.9
2554	25,946	19.5	12,960	22.8	38,906	20.4
2555	28,138	21.1	4,919	8.6	33,057	17.4
หลัง 2555	33,638	25.2	4,552	8.0	38,190	20.1
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽ⁿ⁾	12,925	9.7	2,659	4.6	15,584	8.2
พื้นที่ว่าง	2,530	1.9	5,277	9.3	7,807	4.1
รวม	133,313	100.0	56,973	100.0	190,286	100.0

หมายเหตุ: ⁽ⁿ⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครอง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ตกลงที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลใด โดยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าวแก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนกองทุนรวม อย่างไรก็ตามบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนั้น รวมถึงการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในแต่ละครั้ง โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ อาทิ เช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้กองทุนรวมจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย โดยต้องมีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์
- 4.1.3 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะกระทำเฉพาะกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคารโดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- 4.1.4 ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่เช่าช่วงและไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยจะเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ
 - (2) ผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็น ผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการจะเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 4.1.5 บริษัทจัดการจะลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

4.1.6 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.7 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุน อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุน หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.8 ราคาซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (1) บริษัทจัดการจะซื้อหรือเช่าในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดของโครงการ และหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าในราคานั้นในหนังสือชี้ชวน
- (2) หากบริษัทจัดการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 4.1.8 (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.9 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.10 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะกระทำได้อีกเมื่อได้ปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

4.1.11 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นเว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.12 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.13 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(1) บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง การให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีสิ้นสุดอายุโครงการ

(ข) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนได้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตัวเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

- (4) เงินฝากธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงิน เป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง รับอาวัล หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมสามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นำรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

4.3 การกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมจะไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะไม่กู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกจนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริหารจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุนจะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็น การขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า(เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนใน หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลตอบแทนที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้ และยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ เช่นการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ หรือ การลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เกินกว่าอำนาจของคณะกรรมการลงทุน หรือ ผู้จัดการกองทุน รวมที่สามารถกระทำได้ และกองทุนรวมต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่า ให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าใช้ สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว

5. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งที่จะมีการ แก้ไขเพิ่มเติม โดยบุคคลใดๆ รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันจะสามารถถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ เว้นแต่เป็นกรณีตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน.26/2552 เรื่อง การยกเว้นการดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อมีการถือหน่วย ลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าหนึ่งในสามเป็นการชั่วคราว รวมทั้งที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

5.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณิดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคาร ออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

- 5.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 5.3 บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจากการที่บริษัทจัดการตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบ หรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 5.1
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะเงินปันผลของหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 5.1
 - (4) จะแจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 5.4 บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 5.3 โดยอนุโลม
- 5.5 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

6. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อ 5 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนสำหรับกรณีที่มีใบหน่วยลงทุน

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายเซ็นสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน

6.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

7. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกัน เพื่อกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ ดังนี้

7.1 กรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้บันทึกมูลค่าตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องเป็นศูนย์กลางก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีได้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับการชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

7.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ

กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้รับจากการชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้ ทั้งนี้ หากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

8. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

8.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2470-3200 โทรสาร 0-2470-1996-7

หรือบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่าเก้าสิบ (90) วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงการปฏิบัติเช่นนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบ (90) วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์และให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการทราบหรือมีเหตุอันควรทราบ หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายในสาม (3) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์แก้ไขเหตุดังกล่าวเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไขเหตุดังกล่าวเมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน

ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

- (6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ ซึ่งการเปิดเผยดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใดๆ ที่เป็นผลจากการเปิดเผยข้อมูลโดยมิชอบดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อและ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้ดูแลผลประโยชน์

8.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชบุรีบูรณะ แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ
กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2470-3200 โทรสาร 0-2470-1996-7

และ / หรือ ที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญ
ของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่
สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บ
รักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

9. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายวิเชียร ธรรมตระกูล/ นายวินิจ ศิลามงคล

ที่อยู่ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
10120

โทรศัพท์ 0-2677-2000

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
ผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ
กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

10. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์

อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2256-2331-4

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการ
จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

**11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจำหน่ายและ
รับประกันการจำหน่าย**

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 3000 ถนนพหลโยธิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 1558

โทรสาร 0-2299-2568

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 14-15 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2657-7000, 0-2657-7900

โทรสาร 0-2658-1258

ผู้ร่วมจัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 8, 130 – 132 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2263-2888-9

โทรสาร 0-2263-2898

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (“ผู้จัดจำหน่าย”)

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 0-2777-7777 และสาขาต่างๆทั่วประเทศ
และหน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน
สำนักงานใหญ่ ชั้น 9 โซน C
โทรศัพท์ 0-2544-1628
โทรสาร 0-2544-2185

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : 87/2 ชั้น 28 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2694-7999
โทรสาร 0-2694-7878
ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
ชั้น 20-21 999/9 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2658-6300
โทรสาร 0-2658-6855, 0-2658-6862

12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ 191 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2231-3777 ต่อ 2002
โทรสาร 0-2632-0741

- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- ที่อยู่ : 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์ ชั้น 14, 18 และ 19 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2217-8888
โทรสาร 0-2216-9261
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
- ที่อยู่ : ชั้น 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1, 252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 0-2305-9000
โทรสาร 0-2305-9519
- ชื่อ : บริษัทเอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)
- ที่อยู่ : ชั้น 11 อาคารสารทรีซีดี 175 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2680-1111
โทรสาร 0-2670-9291

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (“ผู้จัดจำหน่าย”) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ภายหลัง และจะดำเนินการแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

13. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

การตัดสินใจลงทุนหรือการจัดการซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

13.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วย

1. กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน
2. กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จำนวน 1 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวหากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด จนทำให้มีจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่ครบตามที่กำหนดไว้ตามวรรคแรก บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ยื่นได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

ในกรณีนี้

- (ก) กรรมการลงทุนได้ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้ว
- (ข) มีการถอดถอนกรรมการลงทุน

ให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการถอดถอนกรรมการลงทุน ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะถอดถอนกรรมการลงทุนที่เป็นบุคลากรของบริษัทจัดการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการได้ โดยไม่จำเป็นต้องจัดประชุมหรือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

13.2 รูปแบบการตัดสินใจ

- (1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มี การส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคน หนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเขียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง ของกรรมการทั้งหมด และต้องมีตัวแทนจากบริษัทจัดการทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็น ในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าว จะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนา มติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่ง มติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ ได้รับมาเป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็น เสียงชี้ขาด

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

13.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

(1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

(3) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

สำหรับการพิจารณาดำเนินการตามข้อ (1) หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือไม่สามารถมีมติเห็นชอบ หรือมีมติดังกล่าวไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการลงทุนเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติ

14. ที่ปรึกษากองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบต่อไป

14.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

14.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม สิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

14.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 999/9 อาคารดิออกฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2667-5555 โทรสาร 0-2264-5593

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามอายุสัญญาจ้างบริหารคราวละ 10 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหากอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยสาเหตุดังกล่าว

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

16. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

16.1 ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรก

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 46 ซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส 87/2 ถนนวิทยุ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2654-1111

โทรสาร 0-2685-3300-1

ชื่อ : บริษัท อเมริกันแอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 31 อาคารไทยซีซี 889 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2675-8403

โทรสาร 0-2675-8427-8

16.2 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่ม

บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

โดยเมื่อมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป เว้นแต่ ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

ชื่อ : บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ที่อยู่ : 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320

โทร.0-2641-2128-32

โทรสาร. 0-2641-2134

ชื่อ : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ที่อยู่ : 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทร.0-2641-3800

โทรสาร.0-2641-3801

17. การเสนอขายหน่วยลงทุน

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

17.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

17.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้

ที่บริหารจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลา
การเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

17.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

- สำหรับผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ระหว่างวันที่ 1 ถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2548
- สำหรับผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ระหว่างวันที่ 1 ถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2548

17.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

17.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย

17.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนดังนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่
ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนประเภท
ที่ 1 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้
ลงทุนประเภทที่ 2
- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่
ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนประเภทที่
2 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้
ลงทุนประเภทที่ 1 หากผู้ลงทุนประเภทที่ 1 จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถึง 1 ใน 3 ของจำนวน
หน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีใดก็ตาม บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 1 ใน
3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์เกิน 1 ใน 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริหารจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี)
หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจอง
ซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำ 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 1,000
บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)

- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน โดยที่จะต้องยื่นเอกสารประกอบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ตามที่บริษัทจัดการกำหนดให้ครบถ้วน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกหลักฐานการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
 - (ก) ใบหน่วยลงทุน ใบชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ ระบุไว้ในใบจองซื้อ
 - (ข) ผูกไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าผูกไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผู้นั้นๆ

17.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีการชำระเงินค่าจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะออกหลักฐานการรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการ จองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณี
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

17.4 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกเหนือจากกรณีตาม (2)

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน อันนี้ สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายเนื่องจากไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชน ได้ถึง 250 ราย หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ถึง 250 ราย แต่มีมูลค่าที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนต่ำกว่า 500,000,000

บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน) หรือหากมีมูลค่าถึง 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน)แต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามทีระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลา 1 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

17.5 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

17.6 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

17.6.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม :

ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับบุคคลในวงจำกัด และผู้ลงทุนทั่วไป :

บุคคลในวงจำกัด และผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ กองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูล โครงการ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัด จำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ก่อนหรือภายในระยะเวลาการเสนอขาย หน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

17.6.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม :

- ระหว่างวันที่ 16 – 22 ตุลาคม 2552

สำหรับบุคคลในวงจำกัดและ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป

- ระหว่างวันที่ 16 – 27 ตุลาคม 2552

17.7 การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

17.7.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 8.90 บาทต่อหน่วย

17.7.2 วิธีการเสนอขายและจองซื้อหน่วยลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 546,600,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนจำนวนไม่ต่ำกว่า 273,300,000 หน่วยให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไปในอัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่ (โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อ หน่วยลงทุนใหม่ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้)
- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 273,300,000 หน่วยให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม :

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ตามหนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรรหรือเกินกว่า

สิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรได้ที่บริหารจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิให้แก่บริหารจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ณ วันที่จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบ ตามที่บริหารจัดการกำหนดให้ครบถ้วน

เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายเดิมเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่าน **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน** ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

- (3) บริหารจัดการ และ/หรือนายทะเบียนจะนำหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับบุคคลในวงจำกัด :

- (1) ผู้จองซื้อแต่ละรายที่เป็นบุคคลในวงจำกัดเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงรายอื่นที่บริหารจัดการกำหนด (ถ้ามี) สามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000 หน่วย (ห้าพันหน่วย) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบตามที่บริหารจัดการกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด
- (2) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (3) สำหรับผู้จองซื้อรายใหม่ที่ไม่เคยซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท มาก่อน ในขณะที่จองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริหารจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
 - (ก) เก็บรักษาหน่วยลงทุนไว้ในบัญชีกองทุน โดยผู้จองซื้อต้องระบุเลขที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์ให้เก็บหน่วยลงทุนของกองทุนไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์ทำการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องทำการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของท่าน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้า

- (ข) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อนั้นๆ
- (ค) ใบหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
- (ง) วิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ตามรายละเอียดโครงการ ข้อ 20

สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป :

- (1) ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000 หน่วย (ห้าพันหน่วย) และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)
- (2) ผู้จองซื้อสามารถชำระราคาจองซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ณ วันที่จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบตามที่บริษัทจัดการกำหนดให้ครบถ้วน

เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ลงทุนทั่วไปเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่าน **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน** ผู้จองซื้อจะต้องชำระราคาจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

- (3) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) สำหรับผู้จองซื้อรายใหม่ที่ไม่เคยซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท มาก่อน ในขณะที่จองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไร ตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
- (ก) เก็บรักษาหน่วยลงทุนไว้ในบัญชีกองทุน โดยผู้จองซื้อต้องระบุเลขที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์ให้เก็บหน่วยลงทุนของกองทุนไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์ทำการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องทำการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของท่าน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้า

- (ข) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ
- (ค) โอนหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
- (ง) วิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ตามรายละเอียดโครงการ ข้อ 20

17.8 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม :

- (1.1) ชำระด้วย เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (ถ้ามี) พร้อมกับเช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร ได้ที่สำนักงานของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 16 – 20 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น. และวันที่ 21 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 12:00 น.

- (1.2) ชำระด้วยเงินสดหรือโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุนหรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (ถ้ามี) พร้อมกับหลักฐานการชำระเงิน ได้ที่สำนักงานของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 16 – 22 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น.

กรณีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) สามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันและ/หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่าน **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน** ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

สำหรับบุคคลในวงจำกัด :

- (1.1) ชำระด้วย เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) พร้อมกับเช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร ได้ที่ผู้จัดจำหน่าย(**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) ตั้งแต่วันที่ 16 – 22 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น. และวันที่ 26 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 12:00 น.

- (1.2) ชำระด้วยเงินสด หรือโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) ยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุนหรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**)

สำนักงานใหญ่ **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมกับหลักฐานการชำระเงิน ได้ที่ผู้จัดจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 16 – 27 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น.

กรณีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีอื่นที่มีเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ผู้จัดจำหน่าย (**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน**) สามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

เว้นแต่ในกรณีที่บุคคลในวงจำกัดเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่าน **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน** ผู้จองซื้อสามารถชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป :

(1.1) ชำระด้วย เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) พร้อมกับเช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร ได้ที่สำนักงานของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 16 – 22 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น. และวันที่ 26 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 12:00 น.

(1.2) ชำระด้วยเงินสด หรือโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้ที่ไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนมาก่อน) พร้อมกับหลักฐานการชำระเงิน ได้ที่

สำนักงานของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 16 – 27 ตุลาคม 2552 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น.

กรณีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ด้วยวิธีอื่นที่มีค่าใช้จ่าย ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) สามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลา การเสนอขายจะสิ้นสุดลง

เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ลงทุนทั่วไปเป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่าน **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่** **หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน** ผู้จองซื้อสามารถชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนดเพิ่มเติม

- (2) หลังจากบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน เอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกหลักฐานรับการจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดรอปต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือในวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายหรือระยะเวลาที่กำหนดให้มีการชำระเงินไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดรอปต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณี
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

17.9 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ในกรณีต่างๆภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ไม่ได้รับการจัดสรรในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิ หรือผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกเหนือจากกรณีตาม (2)

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะหรือตราฟั้ให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนวันสุดท้ายตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

- (2) กรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดช่วงระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และบริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะหรือตราฟั้ให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนวันสุดท้ายนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว

17.10 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่มเติมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติมภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

17.11 การซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อาจจะให้บริกรนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์สำหรับหน่วยลงทุนในอนาคต เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถแจ้งความจำนงค์ในการขายหน่วยลงทุน และราคาที่ประสงค์จะขายผ่านธนาคาร โดยธนาคารจะทำหน้าที่เป็นตัวกลางหาผู้ที่สนใจเข้าลงทุนในหน่วยลงทุนต่อไป ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการหรือธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าว ต้องไม่ขัดกับพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจคิดค่าธรรมเนียมในการให้บริการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการให้บริการดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ โดยติดประกาศที่สำนักงานบริษัทจัดการ และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

18 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

- (1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 และประเภทที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 และผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1

- (1.1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ทุกรายจะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2

- (1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ (1.2.1) โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนพหุคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) หรือตามจำนวนที่จองซื้อไว้ แล้วแต่ยอดใดจะต่ำกว่า ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 ทุกรายอีกหนึ่งรอบโดยจะจัดสรรวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

- (1.2.3) ในกรณีที่ผู้มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (1.2.4) ในกรณีที่ผู้มีหน่วยลงทุนประเภทที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 ทุกรายได้ตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ ไม่ได้รับการจัดสรร
- (2) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีดังต่อไปนี้
- (2.1) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเพื่อรักษาชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบต่อทางกฎหมายของบริษัทจัดการ
- (2.2) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
- (2.3) กรณีที่บริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน /ใบกำกับภาษี(ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด เว้นแต่ผู้จองซื้อดังกล่าวเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- (1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนจำนวนไม่ต่ำกว่า 273,300,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดต่อไป ในอัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อัตราส่วนที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1.1.1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุน

เกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายการตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

- (1.1.2) ในกรณีที่มิใช่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายการสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว
- (1.1.3) ในกรณีที่มิใช่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามที่กำหนดไว้ใน (1.2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายการตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวนตามความประสงค์ดังกล่าว

ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายตามข้อ (1.1.1) หรือ (1.1.2) ข้างต้น ให้บริษัทจัดการมีอำนาจจัดสรรหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวเพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ภายใต้วิธีการตามที่เห็นสมควร

อนึ่ง ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิ แสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมด ทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยผู้ลงทุนแต่ละประเภทจะได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน

ทั้งนี้ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจะเป็นวันที่ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต่อไป

- (1.2) จัดสรรหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 273,300,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็น (1) ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่ไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม และ/หรือ (2) ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง ตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่

ละประเภท และจะจัดสรรให้ประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยวิธีการที่ให้ผู้จองซื้อจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน ในราคาต่อหน่วยตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้กำหนดต่อไป

ในกรณีที่มีปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยผู้ลงทุนแต่ละประเภทจะได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน

ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) บริษัทจัดการจะนำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่จองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิต่อไป

อย่างไรก็ตามการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใดหรือกลุ่มบุคคลใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

19. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและลดเงินทุนของกองทุนรวม

19.1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดตาม (1) บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ ในการขอมติ บริษัทจัดการอาจดำเนินการโดยวิธีจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติก็ได้

- (2) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

(ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ

- (3) บริษัทจัดการจะให้ข้อมูลอย่างน้อยตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

- (4) เมื่อบริษัทจัดการได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ (3) รวมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

(ข) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน

(ค) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

- (5) กรณีที่มีการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนเป็นใบหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่ร้องขอ ซึ่งใบหน่วยลงทุนจะต้องมีรายการตามที่ประกาศกำหนด

19.2 การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด
- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายตาม (1) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ (right issue) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิตามสัดส่วน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 19.1

ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวเต็มตามจำนวนนั้นตามสัดส่วนของเงินที่ได้รับชำระเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ทั้งนี้ มูลค่าการเพิ่มเงินทุนแต่ละครั้งของกองทุนรวม และ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมแต่ละครั้ง อาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามที่ได้รับมติดจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง เป็นราคาเสนอขายสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ จากการพิจารณาปัจจัยต่างๆ อาทิ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ สภาพตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน เป็นต้น

19.3 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน หากปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากปรากฏว่ากองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อชำระคืนเงินลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน
 - (ค) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (2) เมื่อบริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะลดจะเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดพร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

20. การออกและการส่งมอบเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน

20.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน :

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่คุณจองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

20.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการยกเลิกใบหน่วยลงทุนฉบับเดิมของกองทุนรวม(ถ้ามี) และกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนส่งคืนใบหน่วยลงทุนที่ถูกยกเลิกเพิกถอน(ถ้ามี) ให้แก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนฉบับใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับใบหน่วยลงทุนฉบับเก่าคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับ

บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้ออื่นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถร้องขอเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนได้ภายหลัง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมเงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

21. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง

21.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

21.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- (1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำขึ้น
- (2) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

- (3) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการลงทุนทุกรายแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - (3.1) สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - (3.2) สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - (3.3) สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (4) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษาของกองทุนรวม แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษา เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- (5) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (6) สิทธิในการกระทำการหรือไม่กระทำการอื่นใด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

21.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) การบริหารกองทุนรวม

- (1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- (1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายและหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่ายและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและ/หรือหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
 - (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีค่าเตือนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

- (1.4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการ ซื้อ โอน เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ด้วย
- (1.5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 19 “การเพิ่มและลดเงินทุนของกองทุนรวม” และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (1.6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (1.7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (1.8) จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (1.9) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (1.10) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1.11) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (1.12) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

- (1.13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (1.14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
- (3.2) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3.3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายอื่นแทน ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3.4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายอื่น ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (3.5) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (3.6) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3.7) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3.8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชียังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายอื่น ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (3.9) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3.10) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่นๆ
- (4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4.4) ดำเนินการแยกบัญชีและจัดเก็บทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ / หรือ หน่วยงาน
อื่นที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต เว้นแต่โดยสภาพของทรัพย์สินนั้นไม่
สามารถกระทำได้

- (4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วย
ลงทุน
- (4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการ
ลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์
และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้น
อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากวันที่
คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7)
- (4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่
มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด
รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.
กำหนด ทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ใน
ทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับ
แต่วันสิ้นปีการเงิน
- (4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วย
สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า หรือ
รายงานสอบทานการประเมินค่า (แล้วแต่กรณี)
- (4.11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการซื้อ เช่า เช่าช่วง
จำนำ หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- กรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

- กรณีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

- กรณีเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี)

สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- (4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สิ่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ แต่ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่ต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลต่างๆ ซึ่งเตรียมโดยบุคคลดังกล่าว อีกทั้งไม่ต้องรับผิดชอบในการดำเนินการต่างๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการทราบถึงความผิดพลาดของรายงานต่างๆ และ/หรือการกระทำที่ผิดพลาดโดยบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้บุคคลนั้นๆ ทำการแก้ไขให้ถูกต้องโดยพลัน

- (4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่น จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(4.15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

21.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยให้ถือว่าวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม มีมติอนุมัติดังกล่าวเป็นวันที่ให้มีผลเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นลงนามมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงนามทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงนามมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงนามและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงนามทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นลงนามมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

21.2 สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
 - (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด
- ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว ผู้ดูแล ผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยละเอียด และส่งให้ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต
 - (4) ดำเนินการตรวจสอบสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งการเข้าครอบครองสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
 - (5) บันทึกสภาพของสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพของสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
 - (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) ตรวจสอบการซื้อขาย เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าของสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
 - (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้ รวมทั้ง จัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้ กับบัญชีทรัพย์สินของตนเอง

- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน ที่บริษัทจัดการ ได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการ คำนวณ และ ประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน” ของโครงการจัดการกองทุนรวมนั้น ถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และกฎหมายหลักทรัพย์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูล จากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจาก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรอง ความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบ การคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

21.3 สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ไม่มี

21.4 สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (1.2) หน้าทีและความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

 - (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
 - (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือ หน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

22. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

22.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
 - ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : ไม่มี
 - ในการเสนอขายเพิ่มเติม : ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (3) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (4) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
- (5) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (6) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (7) อื่นๆ : ไม่มี

22.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี :
บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี :
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สิน

สุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวม ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี :

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม : ไม่มี

- (5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย

- (6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท)

- (7) อื่นๆ :

(7.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : 50,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(7.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(7.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่า ทนายความ จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(7.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่าง กองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าโดยทางตรงหรือ

ทางอ้อม โดยไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่า
ภาษีโรงเรือน ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตรา
ส่วนลดค่าเช่า

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุก
ประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อ
สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมี
รายละเอียดดังนี้

- ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจาก อัตราค่าเช่ารายเดือนของ ผู้เช่ารายนั้นๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	0.5 เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี	0.5 เดือน
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ไปแต่ไม่ถึง 3 ปี	1.0 เดือน
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	1.5 เดือน
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

- ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจาก อัตราค่าเช่ารายเดือนของ ผู้เช่ารายนั้นๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	0.5 เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี	0.5 เดือน
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	1.0 เดือน
• ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่า ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่าคอมมิชชั่น ตามที่เห็นสมควร

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1. และ 2. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
6. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ ได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม
7. ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
8. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทุนรวมมากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทจัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน

- (7.5) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัท
จัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (7.6) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือ
อสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง
- (7.7) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
- (7.8) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจด
ทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียม
วิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว
- (7.9) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์
- (7.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี
และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน
ค่าขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการ
จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (7.11) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน
- (7.12) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (7.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ ตามที่
กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7.14) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่า แปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี
รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (7.15) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า
หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (7.16) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของ กองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทุนรวม
- (7.17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ ระหว่างการก่อสร้าง)
- (7.18) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่า สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนอง เดียวกัน
- (7.19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอก กล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียม ศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย
- (7.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (7.22) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (7.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน
- (7.24) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม คณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือ ได้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่า โฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติ ตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
- (7.25) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการทำระบัญชีของ กองทุนรวม จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7.26) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุน ตามที่จ่ายจริงทั้งนี้ ในกรณีที่จัดให้มีการประชุมบริษัทจัดการ จะพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนเฉพาะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นลงทุน ดังนี้

- กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 30,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง
- กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นลงทุน จำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง

โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม

อนึ่ง บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติตามนี้

(1) กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย

(1.1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วัน ติดต่อกัน และ

(ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

(1.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

(1.3) ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี กองทุนรวมสามารถเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิม

(2) กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย

(2.1) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

(2.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

23. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

23.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยอย่างน้อย ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี หรือภายในระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23.2 การประกาศมูลค่าที่คำนวณได้ตามข้อ 23.1 บริษัทจัดการจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งของสหบริษัทที่กองทุนได้มาจากกองทุนด้วย หรือรายละเอียดข้อมูลอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

23.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 23.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของสิทธิหรือทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในการประกาศตามข้อ 23.1 ด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 23.1 แล้ว บริษัทจัดการจะประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

23.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์และงานระบบ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่รับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจ่ายของเงินลงทุนดังกล่าวในงบดุล และงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม : สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 23 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

24. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

24.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกันให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกรายการโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ต่อปี และภาระผูกพันต่างๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (3.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่ซื้อหรือเช่า และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (3.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น
 - (3.3) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่า
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (4.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่า และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (4.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า และชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (4.3) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (4.4) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรือโอน
 - (4.5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (5) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (6) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม
- (7) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา
- (8) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(9) ชื่อ และที่อยู่ที่ใช้ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

(10) รายการอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

24.2 รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิ การเช่า นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัท จัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ การเช่า นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยกำหนด

25. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

25.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

25.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับ แจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

25.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่ วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

25.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว หากมีการประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 25.1 25.2 และข้อ 25.3 ให้บริษัทจัดการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

26. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี ครั้งแรกวันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2548

27. ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ เกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้ง ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิ และกำไรสะสม ดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิ และกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
2. รายจ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสม

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

27.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผลและอัตราเงินปันผล โดย
 - (2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน
 - (2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาที่แสดงความจำนงให้หักภาษี ณ ที่จ่ายไว้กับบริษัทจัดการ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อม ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร สั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ล่าสุดกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

28. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

28.1 สิทธิในการได้รับเงินปันผล

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข่ายยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

28.2 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน” บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้โอนหน่วยลงทุนได้ หากการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลทำให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

28.3 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ ในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

- (1) การลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุน หรือเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกระทำตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในโครงการนี้

- (2) การลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสีย ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติและ (2) ฐานในการคำนวณมติ ทั้งนี้ ไม่รวมกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

28.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนหากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดยบริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีโดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในขณะที่เลิกกองทุนรวม

28.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด แต่ทั้งนี้นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะรับผิดชอบในการจำหน่ายให้แก่ผู้รับจำหน่ายที่เป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

การขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำหน่าย

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายจะต้องนำไปหน่วยลงทุน มายื่นพร้อมกรอกคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อการจำหน่ายด้วยตนเองที่บริษัทจัดการหรือสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เพื่อส่งให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำหน่าย

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการระงับการทำรายการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการจดทะเบียนจำหน่ายต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนก็ได้

29. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

29.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ส่วนราชการต่างๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ประกาศกำหนด เห็นชอบ สิ่งการ ผ่อนผันในเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งจัดการ และ/หรือวิธีการบริหาร

จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียดต่างๆ ฯลฯ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ อาทิเช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 21 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 22 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ตัวแทน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม เรื่องดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ตัวแทน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) หลังจากนั้นต้องผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายหรือตลาดหลักทรัพย์ (ภายใน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขแล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย

กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

29.3 เจื่อนไขเพิ่มเติมกรณีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ซึ่งไม่รวมถึง 21.1.3(2) และ (3) ให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ

2. การพิจารณาและอนุมัติ เจื่อนไขและรายละเอียด ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเจื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ

3. การพิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่ คณะกรรมการลงทุน หรือ บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันแล้วคิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

30. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนจะเลิกเมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 30.1 จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 30.2 จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 30.3 บริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทได้ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุน แล้ว
- 30.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุน เนื่องจาก
 - (1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 (รวมทั้งที่แก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป) โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือ
 - (2) บริษัทจัดการมีการเสนอขาย จำนวนและจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป หรือผู้จองซื้อหรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
 - (3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน
 - (4) ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ซึ่งบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่สามารถชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานได้ หรือ ชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนเป็นการจัดตั้งกองทุนที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือไม่สามารถ

ทำการแก้ไข หรือดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ กองทุนมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริงได้

(5) บริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน

30.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของกองทุน

30.6 เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติมในการเลิกโครงการ

เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนรวมไม่สามารถดำรง สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น

31. การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม หรือในกรณีที่บริษัทจัดการมีเหตุจำเป็นและเห็นสมควรเลิก กองทุนรวม บริษัทจัดการดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในระยะเวลา 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุ โครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างเสมอภาคกัน ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดย วิธีดังกล่าวได้ก่อน 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีดังกล่าวไม่เหมาะสม บริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อ ดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบ เป็นผู้ชำระ บัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุด ทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจด ทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็น กรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

32. อื่น ๆ

32.1 ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ในเบื้องต้นนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากมีตลาดรองอื่นที่สามารถรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้เพิ่มเติม นอกเหนือจากการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดรองดังกล่าว โดยการดำเนินการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดรองดังกล่าวให้เป็นไปตาม กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ของตลาดรองนั้นๆ ดังกล่าว

32.2 การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนตามนัยข้อ 4 ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน และการทำประกันภัยความรับผิดชอบ บริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทน ด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือ ขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

32.3 การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีหน้าที่ให้ความร่วมมือกับบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรู้จักลูกค้า (Know Your Customer: KYC) และการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Customer Due Diligence: CDD) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการให้ข้อมูล และ/หรือ จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานใดให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ มีสิทธิปฏิเสธ และ/หรือ ระบุ และ/หรือ ยกเลิกการทำธุรกรรมของผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูล และ/หรือ จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานใดให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ตามที่บริษัทจัดการกำหนด หรือให้ข้อมูล และ/หรือ จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานใดให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ไม่ครบถ้วนเพียงพอสำหรับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ทั้งนี้ ตามที่บริษัทจัดการกำหนด

(ข) บริษัทจัดการเห็นว่าการทำธุรกรรมของผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีลักษณะเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และ/หรือ ใช้เป็นช่องทางในการฟอกเงิน และ/หรือ ใช้เป็นช่องทางในการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรืออาจมีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือขัดแย้งต่อกฎหมายต่างๆ

(ค) บริษัทจัดการเห็นว่าการทำธุรกรรมของผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น หรือความน่าเชื่อถือหรือภาพลักษณ์ของธุรกิจจัดการลงทุน หรือชื่อเสียงของบริษัทจัดการ”

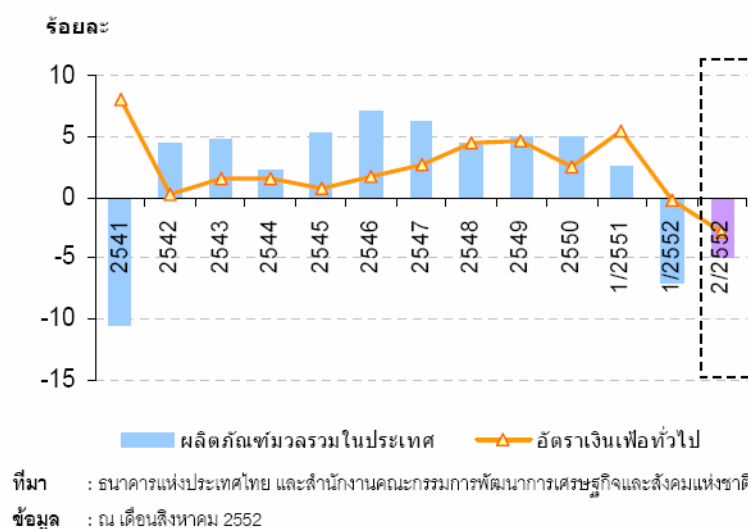
ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่า

1. ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน และธุรกิจค้าปลีก

1. การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ

1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

รูปภาพ 1 : อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ณ ไตรมาส 2/2552

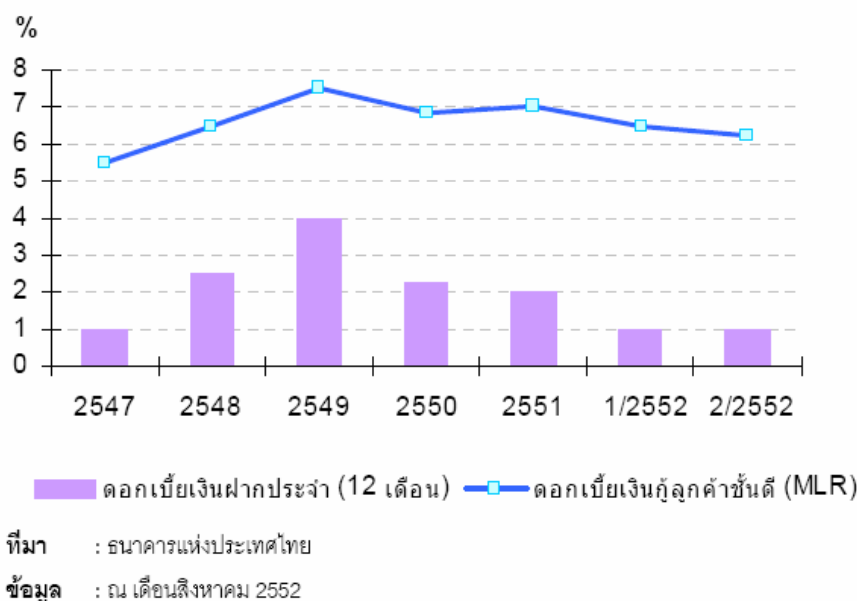


• อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

เศรษฐกิจไทยไตรมาส 2 ปี 2552 หดตัวลดลงน้อยกว่าไตรมาส 1 ที่ร้อยละ 4.9 จากที่หดตัวร้อยละ 7.1 ในไตรมาสแรก จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่เริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น ส่งผลต่อภาคการส่งออกของไทยเริ่มฟื้นตัว นอกจากนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะมาตรการช่วยค่าครองชีพในรูปแบบต่างๆ แผนกระตุ้นเศรษฐกิจและแผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง 2555 การปรับลดราคาสินค้าและบริการที่จำเป็นหลายรายการตามนโยบาย 5 มาตรการ 6 เดือน โครงการเชิดช่วยชาติ และโครงการเรียนฟรี 15 ปี ส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคเริ่มดีขึ้น

สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในไตรมาส 2 ปี 2552 ลดลงร้อยละ -2.8 เนื่องจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมา ราคาสินค้าและบริการบางรายการปรับตัวลดลงตามนโยบาย 5 มาตราการ 6 เดือน และผลจากการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ช่วยเหลือค่าครองชีพของประชาชนที่มีรายได้น้อย แต่ความต้องการสินค้าและบริการยังคงชะลอ ซึ่งเป็นผลจากอัตราการว่างงานต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมาและสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง รวมทั้งการระบาดของไข้หวัดสายพันธุ์ใหม่ชนิด A (H1N1) 2009 ที่กระทบต่อการท่องเที่ยวและการใช้จ่าย ทำให้ประชาชนมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปภาพ 2 : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ณ ไตรมาส 2/2552

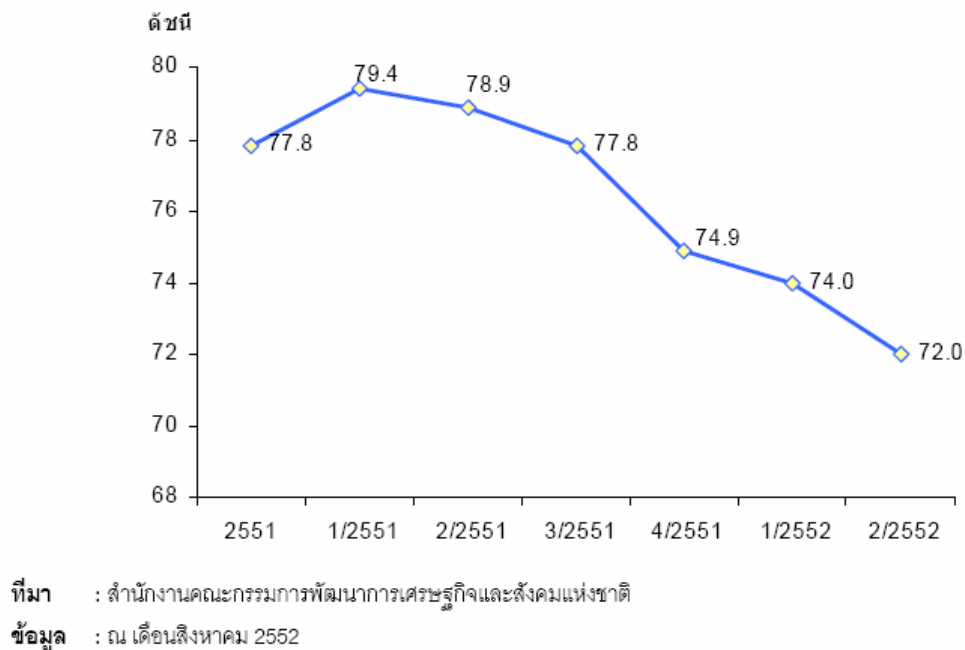


• อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก

อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับลดลงอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน แต่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเพิ่มขึ้น เนื่องจากเงินเฟ้อที่ติดลบมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2552 พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำแบบ 12 เดือน ยังคงทรงตัวจากไตรมาสที่ผ่านมาที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ในขณะที่มีการออกพันธบัตรรัฐบาลเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไปเพิ่มขึ้น ในสถานการณ์ที่รัฐบาลจำเป็นต้องระดมเงินเพื่อชดเชยการขาดดุลงบประมาณ สำหรับด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Minimum Loan Rate: MLR) ลดลงเล็กน้อยจาก ร้อยละ 6.50 ต่อปี มาอยู่ที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี

อย่างไรก็ดีสินเชื่อรวมของสถาบันรับฝากเงินทั้งหมดมีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ และสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อต่อภาคธุรกิจอยู่ ซึ่งเป็นผลจากการหดตัวในสาขาอุตสาหกรรมเป็นสำคัญ

รูปภาพ 3 : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม ณ ไตรมาส 2/2552



• ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาอยู่ที่ 72.0 เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก ส่งผลต่อภาคธุรกิจที่ลดการผลิตและการจ้างงาน เกิดการว่างงานเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยลบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่องนี้จาก ความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่อ่อนแอ ความเสี่ยงในการถูกเลิกจ้าง และความรุนแรงทางการเมืองในประเทศ โดยเฉพาะในช่วงที่มีการประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียนที่พัทยา จากปัจจัยดังกล่าวจึงทำให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมต่อการใช้จ่ายของประชาชนยังคงลดลง

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่เป็นแรงสนับสนุนการใช้จ่ายของประชาชน ได้แก่ การดำเนินการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะที่ 1 การปรับลดราคาตามนโยบาย 5 มาตราการ 6 เดือนของรัฐบาลที่ช่วยพยุงไม่ให้เกิดการใช้จ่ายของประชาชนลดลง และเร่งรัดการดำเนินงานตามมาตรการดูแลแรงงานผู้ถูกเลิกจ้าง ให้มีสวัสดิการรองรับที่เหมาะสม พร้อมทั้งดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลาย และสนับสนุนให้ภาคธุรกิจมีสภาพคล่องทางการเงินอย่างเพียงพอ เพื่อเป็นการกระตุ้นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในอนาคต

1.2 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในอนาคต

เศรษฐกิจโลกในปี 2552 มีแนวโน้มขยายตัวและมีเสถียรภาพมากขึ้น คาดการณ์ว่าจะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังมีการฟื้นตัวได้ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม แรงสนับสนุนจากการปรับตัวที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะยังมีจำกัด และกระจุกตัวอยู่เฉพาะในอุตสาหกรรมหลัก ซึ่งจะทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยทั้งระบบอาจจะล่าช้า เนื่องจาก การขยายตัวของการใช้จ่ายภาครัฐ ซึ่งเน้นหลักการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ต้องการใช้สินค้าประเภทเครื่องจักร และอุปกรณ์ สำหรับด้านการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้น้อยกว่าเป้าหมาย เนื่องจากผลกระทบทางการเมืองภายในประเทศ และสถานการณ์การระบาดของไข้หวัดสายพันธุ์ใหม่ชนิด A (H1N1) 2009 ที่กระทบต่อการท่องเที่ยวและการใช้จ่าย สำหรับเศรษฐกิจไทย ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 มี

แนวโน้มดีขึ้น ตามการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ว่า เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะที่เป็นบวกได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี หลังจากผ่านจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลต่อการส่งออกของไทย การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้นภายใต้แผนกระตุ้นเศรษฐกิจและแผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง 2555 การเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณ การเร่งรัดให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐขยายสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ขาดสินเชื่อ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ในการกระตุ้นเศรษฐกิจได้แก่ การประกันราคาสินค้าเกษตร และการควบคุมการแพร่ระบาดของไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่

นอกจากนี้ การบริหารเศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปีจะต้องมุ่งเน้นในการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ อย่างต่อเนื่อง การกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิผลของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจนั้นจะต้องขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของประชาชน และเสถียรภาพทางการเมืองเป็นสำคัญ

2. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน

2.1 ภาพรวมพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 พื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมประมาณ 7.86 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นผลมาจากการย้ายที่ทำการใหม่ของดีแทคภายในอาคารจามจุรีสแควร์ พื้นที่ประมาณ 61,000 ตารางเมตร สำหรับอาคารสำนักงานนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่เพิ่มขึ้นใหม่ยังคงที่จากไตรมาสที่ผ่านมา จากอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ มีพื้นที่ประมาณ 27,000 ตารางเมตร และอาคารจัสมินอินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ มีพื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร

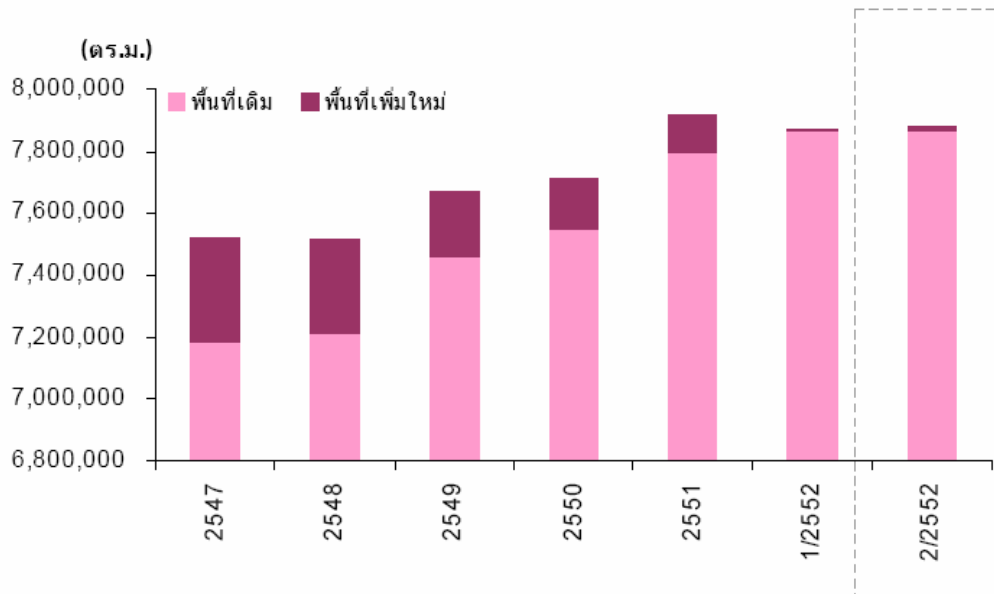
สำหรับช่วงครึ่งปีหลังคาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นอีก จากอาคารเอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ พื้นที่ประมาณ 119,000 ตารางเมตร ซึ่งกำลังจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 4 ปี 2552 ซึ่งการปีโตรเลียมแห่งประเทศไทย และบริษัทในเครือจะเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด

ตาราง 1 : แสดงพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกสถานที่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552

สถานที่	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ (%)
ศูนย์กลางธุรกิจ	3,906,015.00	49.67
นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	3,958,420.00	50.33
รวมทั้งหมด	7,864,435.00	100.00

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รูปภาพ 4 : พื้นที่อาคารสำนักงานเดิม และพื้นที่เพิ่มใหม่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552



ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตาราง 2: อาคารสำนักงานที่มีกำหนดเปิดในปี 2553-2554

โครงการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)
อาคารสิวาเทล	ถนนวิทย์	5,880
อาคารสาทร แสควร์	ถนนสาทร-นราธิวาส	73,500
อาคารปาร์ค เวเนเจอร์	ถนนวิทย์	28,000

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างทำการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2553 ได้แก่ อาคารสาทรสแควร์ ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนสาทร-นราธิวาส มีพื้นที่โดยรวมประมาณ 73,500 ตารางเมตร และอาคารสิวาเทล บนถนนวิทย์ มีพื้นที่โดยประมาณ 5,880 ตารางเมตร นอกจากนี้อาคารปาร์ค เวเนเจอร์ บนถนนวิทย์ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2554 มีพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 28,000 ตารางเมตร

2.2 ภาพรวมพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตธนบุรี

สำหรับพื้นที่ในเขตธนบุรี มีอาคารสำนักงานหลัก ได้แก่ อาคารธนาถกรณ์ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ปิ่นเกล้า และอาคารไทยวิวัฒน์

- อาคารธนาถกรณ์ เป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ลักษณะอาคารสูง 27 ชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 46,197 ตารางเมตร ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานราชการ อายุการใช้งานอาคารประมาณ 26 ปี ปัจจุบันมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 70 เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม

- อาคารเซ็นทรัลทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ปีนเกล้า ประกอบด้วยอาคาร 2 หลัง ได้แก่ ทาวเวอร์เอ (สูง 26 ชั้น) และทาวเวอร์บี (สูง 18 ชั้น) ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี มีพื้นที่รวมประมาณ 50,653 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 14 ปี พื้นที่ปล่อยให้เช่าประมาณ 33,760 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั้ง 2 ทาวเวอร์ ประมาณร้อยละ 90
- สำหรับอาคารไทยวิวัฒน์ เป็นอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนถนนกรุงธนบุรี ลักษณะอาคารสูง 17 ชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 10,000 ตารางเมตร มีผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานเอกชน อายุการใช้งานอาคารประมาณ 12 ปี ปัจจุบันมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 75

3. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน

สถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มการเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลงบ้าง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควรจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกหดตัวอย่างรุนแรง ส่งผลต่อการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่รัฐบาลเร่งดำเนินมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลดหย่อนภาษีเพื่อช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็ได้เป็นแรงจูงใจให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดี ภายหลังจากใช้มาตรการภายใต้แผนการฟื้นฟูเศรษฐกิจจะเร่งด่วน ตามมาตรการการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกคาดว่าจะทำให้มีโอกาสกลับมาขยายตัวเป็นบวกได้ครึ่งหลังของปี 2552 และน่าจะทำให้ภาพรวมดีขึ้นในปี 2553

เมื่อพิจารณาด้านอุปทานแล้วสังเกตได้ว่า ถึงแม้ว่าการเกิดขึ้นใหม่ของอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ให้เช่าในหลายพื้นที่ก็ตาม อุปสงค์สามารถดูดซับอุปทานที่เพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานยังคงมีความต้องการจากหน่วยธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานยังคงทรงตัว

สำหรับแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในเขตธนบุรีในช่วงอีก 1-2 ปีข้างหน้า ไม่น่าจะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น และในอนาคตอาคารสำนักงานในเขตธนบุรีนี้ จะได้รับผลกระทบในทางบวกอันเนื่องจากระบบคมนาคมที่สะดวกขึ้น และการเชื่อมโยงถึงกัน เช่น โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า บีทีเอส ฝั่งธนบุรี (ช่วงสะพานตากสิน ถึงแยกถนนตากสิน) ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้ว และโครงการรถไฟฟ้าไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ (Airport rail link) ที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปลายปี 2552 นี้ ซึ่งการคมนาคมดังกล่าวสามารถเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ที่ผ่านไปยังย่านธุรกิจต่างๆ ซึ่งช่วยให้การคมนาคมมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

4. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก

4.1 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 5,226,306 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.3 ต่อปี โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากการขยายตัวในพื้นที่บริเวณกลางเมือง และชานเมือง ซึ่งพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นลักษณะของช้อปปิ้งมอลล์ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงทรงตัวเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันยังคง

ประสบปัญหาอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้อัตราค่าเช่ายังคงทรงตัว นอกจากนี้ การเกิดขึ้นใหม่ของคู่แข่งในอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะการค้าเป็นแบบช้อปปิ้งมอลล์เพิ่มขึ้นอีกจำนวนมากในอนาคตอันใกล้ ซึ่งสวนทางกับการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มผู้บริโภคที่ระงับการใช้จ่ายมากขึ้น

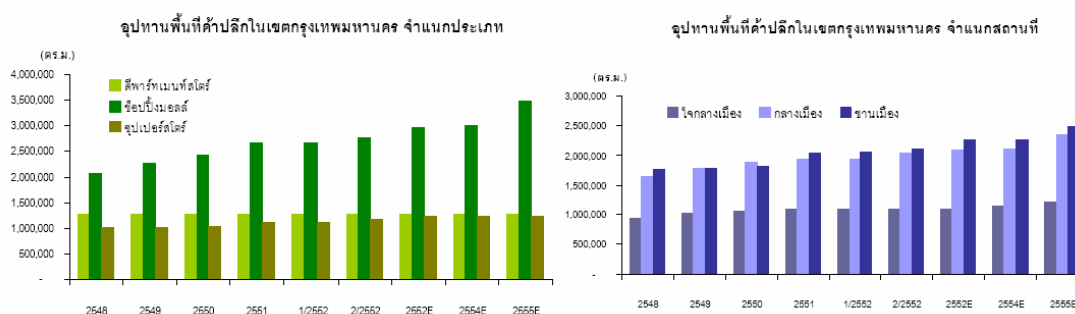
จากข้อมูลตลาด พบว่า พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง ที่ร้อยละ 91.1 ลดลงจากปีที่ผ่านมา ที่ร้อยละ 92.9 เนื่องจาก ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับปรุง พื้นที่ค้าปลีกเดิมในพื้นที่กลางเมือง และชานเมือง ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ มีผลจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยในระยะเร่งด่วนของรัฐบาล และจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อผลประกอบการของธุรกิจค้าปลีก อย่างไรก็ตาม แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมจะลดลงจากความกังวลในสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจไทย แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2552 คาดว่า สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะปรับตัวดีขึ้น ตามมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจโลกที่เริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น

ตาราง 3 : แสดงพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดจำแนกประเภท ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2552

		ช้อปปิ้งมอลล์ (ตร.ม.)	ดีพาร์ทเมนต์ สโตร์ (ตร.ม.)	ซูเปอร์สโตร์ (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	การเปลี่ยนแปลง/ พื้นที่ (y-o-y)
ใจกลางเมือง	เกรด เอ	508,125	195,900			
	เกรด บี	305,220	43,286			
	รวม	813,345	239,186	42,500	1,095,031	3.1%
กลางเมือง	เกรด เอ	571,581	301,597			
	เกรด บี	549,755	194,083			
	รวม	1,121,336	495,680	415,979	2,032,995	6.3%
ชานเมือง	เกรด เอ	531,072	274,673			
	เกรด บี	313,967	263,436			
	รวม	847,839	538,109	712,332	2,098,280	10.7%
รวมทั้งหมด		2,782,520	1,272,975	1,170,811	5,226,306	7.3%
อัตราการเปลี่ยนแปลง/ประเภท (y-o-y)		10.0%	0.9%	8.4%	7.3%	

ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. วิเคราะห์โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รูปภาพ 5 : แสดงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร



ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. วิเคราะห์โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตาราง 4: แสดงการพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552

โครงการ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	เอกมัย-รามอินทรา	70,000
นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว	เกษตร-นวมินทร์	21,000
ไฮเบอร์เวสต์ ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	13,600
โฮมเวิร์ค (ราชพฤกษ์)	ราชพฤกษ์	38,000
แม็คโคร	รามอินทรา	7,600
Urban Square	ประชาชื่น	2,800

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตาราง 5 : แสดงอุปสงค์ อุปทานและพื้นที่ว่าง จำแนกตามสถานที่ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2552

	พื้นที่ปล่อยเช่า รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีการเช่า (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	อัตราพื้นที่ว่าง (%)	อัตราการใช้ พื้นที่ (%)
ซีอปปิงมอลล์					
ใจกลางเมือง	813,345	752,497	60,848	7.5%	92.5%
กลางเมือง	1,121,336	916,550	204,786	18.3%	81.7%
ชานเมือง	847,839	769,751	78,088	9.2%	90.8%
รวม	2,782,520	2,438,798	343,722	12.4%	87.6%
ดีพาร์ทเมนต์สตรี					
ใจกลางเมือง	239,186	229,133	10,053	4.2%	95.8%
กลางเมือง	495,680	443,246	52,434	10.6%	89.4%
ชานเมือง	538,109	496,053	42,057	7.8%	92.2%
รวม	1,272,975	1,168,432	104,544	8.2%	91.8%
ซูเปอร์สโตร์					
ใจกลางเมือง	42,500	42,185	316	0.7%	99.3%
กลางเมือง	415,979	400,401	15,578	3.7%	96.3%
ชานเมือง	712,332	710,405	1,927	0.3%	99.7%
รวม	1,170,811	1,152,991	17,821	1.5%	98.5%
รวมทั้งหมด	5,226,306	4,760,220	446,086		

ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. วิเคราะห์โดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

อุปทาน

พื้นที่ค้าปลีกที่ว่างโดยเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 ยังคงทรงตัว โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 5,226,306 ตารางเมตร โดยมีการเช่าจริงประมาณ 4,760,220 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ว่างทั้งหมดประมาณ 446,086 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ว่างโดยรวมร้อยละ 8.9 อย่างไรก็ตาม คาดว่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2552 นี้ น่าจะมีอุปทานทั้งหมดเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากซีอปปิงมอลล์จะมีการเปิดตัวอีกโดยรวม 6 แห่ง รวมพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 153,000 ตารางเมตร จากคริสตัลดีไซน์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว ไฮเบอร์เวสต์ ทาวเวอร์ โฮมเวิร์ค (ราชพฤกษ์) แม็คโคร (รามอินทรา) และ Urban Square เป็นต้น

อุปสงค์

ไตรมาสที่ 2 ปี 2552 ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกลดลงเล็กน้อยจากอัตราการเช่าพื้นที่ ร้อยละ 91.1 จากไตรมาสที่ผ่านมา ร้อยละ 92.9 เป็นผลจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน ณ ไตรมาสนี้ และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกในย่านชานเมือง สำหรับการใช้จ่ายในครัวเรือน ณ ไตรมาสนี้ ยังคงหดตัวแต่เริ่มมีสัญญาณการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เนื่องจากได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและการปรับลดราคาสินค้าที่มีส่วนในการกระตุ้นการใช้จ่าย โดยเฉพาะกลุ่มประชาชนที่มีรายได้ประจำ แต่อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยลบจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่องจาก ความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์เศรษฐกิจที่ยังอ่อนแอ และยังมีความเสี่ยงเรื่องการเลิกจ้างงาน รวมทั้ง ความไม่แน่นอนทางการเมือง ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เกิดการชะลอการใช้จ่ายโดยรวมลดลง

ในครึ่งหลังของปี 2552 จะมีทิศทางที่ดีขึ้นเล็กน้อยเป็นผลมาจากการกระตุ้นเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจไทย รวมถึงการเปิดตัวของช้อปปิ้งมอลล์ และซูเปอร์สโตร์หลายแห่ง ที่มีการเปลี่ยนรูปแบบของขนาดและลักษณะที่ทันสมัย เหมาะกับสภาพพื้นที่ที่มีจำกัด และอยู่ใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยโดยรอบ ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางของผู้บริโภค ซึ่งทำให้อัตราการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะก่อสร้างขึ้นในเขตพื้นที่ย่านชานเมืองต่างๆ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่ค้าปลีกในย่านชานเมืองเพิ่มขึ้นหลายโครงการตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคตโดยจะเป็นลักษณะโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดย่อม เรียกว่า คอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งเป็นการขยายกลุ่มเป้าหมายให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ เกิดทางเลือกใหม่ที่แตกต่าง พร้อมมีความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น และมีสินค้าบริการหลากหลายเหมือนห้างสรรพสินค้า หรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่

4.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี

สำหรับพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี ประกอบด้วย 3 ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ และ 2 ช้อปปิ้งมอลล์ ได้แก่ ตั้งฮั่วเส็ง พาต้า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ปิ่นเกล้า และเทสโก้ โลตัส

ตาราง 6 : แสดงภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี

โครงการ	รูปแบบ/ลักษณะ	สถานที่ตั้ง	พื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
ตั้งฮั่วเส็ง	ดีพาร์ตเมนต์สโตร์	ถนนสีรินธร	31,050	คนทำงาน แม่บ้าน	650-1,300
พาต้า ปิ่นเกล้า	ดีพาร์ตเมนต์สโตร์	ถนนบรมราชชนนี	39,774	คนทำงาน แม่บ้าน	600-700
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ช้อปปิ้งมอลล์	ถนนบรมราชชนนี	109,000	วัยรุ่น คนทำงาน แม่บ้าน	1,200-2,000
เทสโก้ โลตัส	ช้อปปิ้งมอลล์	ถนนบรมราชชนนี	36,120	วัยรุ่น คนทำงาน แม่บ้าน	1,200-1,400
เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ปิ่นเกล้า	ช้อปปิ้งมอลล์	ถนนบรมราชชนนี	51,775	วัยรุ่น คนทำงาน	1,000-1,300

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก

จากอัตราค่าครองชีพที่สูงขึ้น ณ ปัจจุบัน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากวิกฤตการณ์น้ำมันส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกในเรื่องของการปรับราคาค่าเช่า และเนื่องจากอุตสาหกรรมค้าปลีก เป็นธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับชื่อเสียง ภาพพจน์ และประสบการณ์ของผู้ประกอบการผู้บริหารศูนย์การค้า ดังนั้น ศูนย์การค้าที่บริหารงานโดยผู้บริหารที่มีชื่อเสียงจะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการปรับค่าเช่าได้ดีกว่าคู่แข่งทั่วไปในอุตสาหกรรม ซึ่งจากข้อมูลที่ผ่านมาในอดีต พบว่าในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ได้รับการยอมรับสูงจากผู้บริโภคเจ้าของ หรือผู้บริหารศูนย์การค้าสามารถปรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ได้ในอัตราที่ดีและหลายพื้นที่ สามารถปรับค่าเช่าได้เป็นรายปีมากกว่าราย 3 ปี แม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวมาตั้งแต่ปลายปี 2550 ทำให้ความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจไทยลดลงไปบ้าง แต่เมื่อพิจารณาศักยภาพของภาพรวมเศรษฐกิจแล้ว ตั้งแต่สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2551 เป็นต้นมา เศรษฐกิจไทยเริ่มส่งสัญญาณดีขึ้นทั้งในด้านการเมือง และการดูแลเรื่องเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในสภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมมากขึ้นและหากพิจารณาอุตสาหกรรมค้าปลีกในภาพรวมแล้ว พบว่า ศูนย์การค้าหลายแห่งมีการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค โดยปรับเปลี่ยนรูปแบบใหม่เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้มากขึ้น ซึ่งพบว่าผู้ประกอบการค้าปลีกหลายรายมีการเปลี่ยนแปลงยุทธ์เพื่อจับกลุ่มเป้าหมายเฉพาะตามสภาพทำเลที่ตั้ง

อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครยังคงมีอย่างต่อเนื่อง อาจเนื่องด้วยผู้บริโภคในชุมชนเมืองยังคงเลือกที่จะซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้ามากกว่าร้านค้าปลีกขนาดเล็กเนื่องจากความสะดวกสบายที่มีบริการในจุดเดียวของศูนย์การค้า กล่าวคือ มีสินค้าหลากหลาย และมีบริการต่างๆ ครบครัน ดังนั้น ศูนย์การค้า หรือพื้นที่ค้าปลีกจึงยังคงเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

2. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,200 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ ซึ่งที่มีประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมานานกว่า 50 ปี และมีส่วนสำคัญในการพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกอย่างใกล้ชิดเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนา ให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักโดยมีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมากกว่า 25 ปี บริษัทมีกลยุทธ์ในการขยายจำนวนศูนย์การค้าเพื่อให้บริการลูกค้ามากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในระยะ 2-3 ปี ที่ผ่านมา ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการท่องเที่ยวและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศ บริษัทได้พัฒนาศูนย์การค้าใหม่ๆ และเข้าซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 โครงการ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนสนุก และสวนพักผ่อน ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัท

3. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวม

3.1 ทำเลที่ตั้ง

อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุนอยู่ในทำเลที่ดีที่สนับสนุนการเติบโตของรายได้ โดยตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ มีการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และมีศักยภาพที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต รวมทั้งยังไม่มีคู่แข่งโดยตรงในบริเวณใกล้เคียง

3.2 ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้ามาเป็นเวลานาน ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารงานโครงการศูนย์การค้า ประกอบกับการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของเดิมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุน จึงทำให้บริษัทมีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งมีความสัมพันธ์กับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน โดยเฉพาะร้านค้าปลีกที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักทั้งในและต่างประเทศ

3.3 การประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ในเบื้องต้น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ มีความประสงค์ที่จะลงทุนในสัดส่วน 1 ใน 3 ของกองทุนรวม ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

3.4 ร้านค้าชั้นนำในศูนย์การค้า

การมีร้านค้าชั้นนำที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญของความสำเร็จของศูนย์การค้า เนื่องจากสามารถช่วยดึงดูดให้ผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า และจูงใจให้ผู้ประกอบการรายย่อยเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันศูนย์การค้าทั้งสองแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนมีร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการอยู่เป็นจำนวนมาก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เป็นต้น

3.5 อัตราการเช่าพื้นที่สูง

อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงร้อยละ 99.2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล รัชดา-พระราม 3 มีอัตรา การเช่าพื้นที่ร้อยละ 95.5

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงเช่นกัน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า (เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม) มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.1 และสำหรับ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.7 และ 87.5 ตามลำดับ

3.6 สถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง

ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสวยงามโดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าและผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

3.7 ความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้

ปัจจุบันกองทุนรวมมีการพึ่งพาแหล่งรายได้มาจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า 2 แห่งกล่าวคือ โครงการ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการ เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ทางกองทุนรวมจะมีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายมากขึ้น โดยจะมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็น 3 โครงการ อีกทั้งจะมีการลงทุนในอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้เกิดการกระจายของแหล่งที่มาของรายได้มากขึ้น

4. กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

4.1 กลยุทธ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.1.1 การจัดสัดส่วนของประเภทผู้เช่า (Tenant Mix) และการจัดแบ่งพื้นที่เช่า (Zoning Arrangement)

จะมีการทบทวนความเหมาะสมของสัดส่วนของประเภทผู้เช่าและการจัดแบ่งพื้นที่เช่าอย่างเป็นประจำเพื่อเพิ่มรายได้จากการเช่า โดยจะมีการศึกษาและวิจัยข้อมูลด้านการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อให้สามารถจัดสัดส่วนของประเภทผู้เช่าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

4.1.2 การจัดหาผู้เช่าให้มีความหลากหลาย

จะมีการจัดหาผู้เช่าให้มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และผู้เช่า เพื่อกระจายความเสี่ยงของกองทุนรวมไม่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าประเภทใดประเภทหนึ่ง หรือ รายใดรายหนึ่งมากเกินไป และเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้เช่าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันอย่างรุนแรง

4.1.3 การสร้างมูลค่าเพิ่มให้พื้นที่เช่า

จะแสวงหาโอกาสในการเพิ่มรายได้จากพื้นที่เช่าที่มีอยู่ โดยการจัดวางผังพื้นที่เช่าให้เหมาะสมกับอัตราค่าเช่า และธุรกิจของร้านค้าผู้เช่า รวมถึงการจัดวางผังพื้นที่เช่าเพื่อให้ผู้บริโภคมีโอกาสในการเดินเลือกชมสินค้า (Shopping Opportunities) เพิ่มขึ้น รวมทั้งต้องสอดคล้องกับอายุสัญญาเช่า และขนาดพื้นที่ เช่น อาจมีการแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ที่ยังว่างอยู่เป็นพื้นที่เช่าระยะสั้นขนาดเล็ก

4.1.4 การเพิ่มพื้นที่เช่า

จะปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ส่วนกลางที่ยังไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์มาเป็นพื้นที่เช่า ทั้งนี้ การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อสภาพลักษณะ และการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และไม่ขัดกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.1.5 การเพิ่มช่องทางและอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการเดินทางมาที่ศูนย์การค้า

จะแสวงหาโอกาสในการเพิ่มจำนวนผู้บริโภค (Customer Traffic) ที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยเพิ่มช่องทางและอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการเดินทางเข้ามาในศูนย์การค้า เช่น ในปัจจุบัน ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้างสะพานลอยคนข้ามจากห้าง บิ๊กซี สาขาพระราม 2 มาที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งจะช่วยเพิ่มจำนวนผู้บริโภคที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า

4.1.6 การโฆษณาและประชาสัมพันธ์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการวางแผนและดำเนินการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ รวมทั้งการจัดกิจกรรมต่างๆ เป็นประจำและต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของศูนย์การค้า และเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการ

4.2 กลยุทธ์สร้างการเติบโตจากภายใน

จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในเชิงรุกในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยมุ่งเน้นการรักษาและเพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่า เพื่อลดอัตราพื้นที่ว่างและลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ รวมทั้งการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการ

4.3 กลยุทธ์สร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม

บริษัทจัดการจะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ตลอดจนที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลใด โดยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าวแก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนกองทุนรวม

อย่างไรก็ดีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจจะพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

5. ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กัปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และ รายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการ ประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่มีการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวน รายงานของผู้ประเมินราคา และ รายงาน ทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะ ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการ ตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่ เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง เนื่องจาก ความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผย หรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความ ถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควร คาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนใน อนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึง ควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจ ลงทุนในหน่วยลงทุน

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

5.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัย ภายนอกอื่น ๆ

ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบ เศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมห ภาดอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายในศูนย์การค้าได้

5.1.2 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงศูนย์การค้าให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในศูนย์การค้าหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 10 ปี และศูนย์การค้าจะไม่มีหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารศูนย์การค้าจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และ ลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ความทันสมัย และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของศูนย์การค้า และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว

อนึ่ง เนื่องจากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า มีแผนที่จะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าในปี 2553 เพื่อปรับปรุงให้มีภาพลักษณ์ทันสมัย และเหมาะสมกับความเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลให้การซ่อมแซมดังกล่าวเกิดผลกระทบต่อร้านค้า อาคารสำนักงาน และลูกค้าภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าให้น้อยที่สุด ซึ่งการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี เพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าว บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ตกลงเข้ารับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ) Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 629 ล้านบาท (157.25 ล้านบาทต่อไตรมาส) สำหรับการปรับปรุงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าในปี 2553 ตามที่ได้วางแผนการดำเนินการไว้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาในการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ จากแผนที่กำหนดไว้ในปี 2553 เป็นการดำเนินการในปี 2554 เซ็นทรัลพัฒนาตกลงที่จะรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าสำหรับระยะเวลาของปี 2554 ที่มีการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวที่ได้เลื่อนออกไปต่อไป โดยคู่สัญญาจะได้ตกลงรายละเอียดและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิต่อไป

5.1.3 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการชำระหนี้จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างระยะเวลาการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการรวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่จะประสบกับภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แม้ว่ากองทุนรวมได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงด้านต่างๆ แล้วก็ตาม เช่น การจัดให้มีการรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ในระหว่างช่วงเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพลักษณะของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เป็นต้น แต่กองทุนรวมไม่สามารถรับประกันได้ว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมจัดให้มีการดำเนินการใดๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวจะสามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาหรือการรับประกันได้ทุกกรณี

5.1.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าได้ นอกจากนี้การทำสัญญาเช่าทุกสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาชดเชยเป็นรายได้ของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้นๆ ได้

5.1.5 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

การมีผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดผู้มาจับจ่ายซื้อสินค้าให้มาเดินที่ศูนย์การค้า เช่น การมีห้างสรรพสินค้า โรงหนัง หรือ โบว์ลิง การสูญเสียผู้เช่าดังกล่าว อาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลงและปริมาณผู้มาจับจ่ายซื้อสินค้าลดน้อยลง และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาผู้เช่าอื่นๆ และรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ดีสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักส่วนใหญ่จะเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 10 ปี

5.1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style)

ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวน

ลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า หากศูนย์การค้าไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้า หรือภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ดังนั้นศูนย์การค้าที่จะประสบความสำเร็จในระยะยาว ผู้บริหารศูนย์จะต้องมีความเข้าใจในเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิต และการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจศูนย์การค้า และตลาดค้าปลีก เป็นอย่างดี และ ต้องดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมศูนย์การค้าให้สอดคล้องกับ Life Style ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

5.1.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนพื้นที่การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าว จะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับมาจากบริษัท ประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทุนรวมมีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทดรองจ่ายไปภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทุนไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ กองทุนรวมสงวน

สิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติ ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทุนรวมตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่มีขนาดใหญ่และมีความใหม่ กองทุนรวมจึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือในกรณีที่กองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงอาจมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับค่าเช่าลดลง เนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน กองทุนรวมก็อาจจะได้รับค่าเช่าให้อัตราที่สูง เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่และอาจมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลดลงเป็นที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

5.1.8 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์มีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบทางอ้อมจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ รวมไปถึงความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร นโยบายอื่นใดของรัฐบาล และความขัดแย้งทางการเมืองที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น ซึ่งความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมดังกล่าวอาจไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อราคาของหน่วยลงทุนและผลประกอบการของกองทุนรวม แต่ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพลักษณ์ประเทศต่อชาวต่างชาติ รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิด

ผลกระทบทางอ้อมต่อสถานะทางการเงิน ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์และผลประกอบการของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและธุรกิจ การลดลงของความต้องการของผู้บริโภค ปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเงินของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงโดยตรงและโดยอ้อมต่อ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินงาน สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

5.1.9 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วงและ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

- ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับกองทุนรวมจะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2549 กองทุนรวมยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้นกองทุนรวมจึงได้ตกลงกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน (โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในกรณีที่ดินบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่กองทุนรวมทุกๆเดือน

3. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินการให้หลักประกันที่กองทุนยอมรับได้เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงต่ำ โดยจะมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเท่านั้น
5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะรักษาสัดส่วนทางการเงินในระดับที่กองทุนรวมยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่างๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถรักษาสัดส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด หรือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่กองทุนรวมเห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะถูกยกเลิกเมื่อกองทุนได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่กองทุนรวมยอมรับได้มาทดแทน

- ข) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้แก่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าว
- ค) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด โดยกำหนดให้กองทุนรวมสามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด จะต้องกำหนดให้

ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม กองทุนรวมก็ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคารจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมไม่หรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่

5.1.10 ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและไม่ได้ให้สิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาจจะดำเนินการขาย หรือให้เช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใดโดยกองทุนรวมไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้

5.1.11 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในปี 30 และปี 60

เนื่องจากสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมจะทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด นั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าวบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 คราวๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ไม่สามารถให้กองทุนรวมใช้สิทธิ

ต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้ค้ำประกันไว้ รวมทั้ง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด นำทรัพย์สินที่ให้เข้ามาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

5.1.12 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของ กองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้รับไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่น การลดลงของการครอบครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าที่ลดลง การผิดสัญญาการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามการประมาณการดังกล่าวได้มีการสอบทานจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (รายละเอียดในเอกสารแนบ:ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) เพื่อประมาณการผลตอบแทนในอนาคต)

5.1.13 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและมีซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีราคาซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

5.1.14 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ อยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

5.1.15 ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อัน

เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิเช่า หรือ การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

5.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

5.2.1 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทุนรวม กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)) และกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในด้านการหาผู้เช่าในอาคารสำนักงาน การหาผู้เช่าให้แก่ศูนย์การค้าของกองทุนรวม หรือ พื้นที่ศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโดยกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งอาจทำให้อาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้าของกองทุนรวมมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าอาคารสำนักงานหรือร้านค้าลดลง หรือไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตามโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่เช่า ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่

5.2.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสารสนเทศรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

5.2.3 ความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในอนาคตอาจมีการแก้ไขและเพิ่มเติมกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินการของกองทุนรวมและมูลค่าของหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช่ความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อให้สัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุดลง เนื่องจากผลของการเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับ

โอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญา ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเข้าทรัพย์สินที่เชาต์ดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการโอนสิทธิจากผู้รับโอน และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในฐานะผู้เช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุของการเช่าก็ตาม อย่างไรก็ตาม หากในท้ายที่สุดแล้ว กองทุนรวมและ/หรือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาได้ สัญญาเช่าทรัพย์สินก็จะสิ้นสุดลงโดยที่กองทุนรวมจะไม่ได้รับเงินคืนจากสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

5.2.4 ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอื่น การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

5.2.5 ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

กองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นตามประมาณการ

อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมประเภทต่างๆ โดยได้มีการพิจารณาให้มีความเพียงพอและเหมาะสมตาม ลักษณะของการดำเนินธุรกิจ ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และลักษณะของการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่พึงกระทำ นอกจากนั้นเงินที่ได้จากการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเช่า มีหน้าที่ต้องนำไปใช้ชดเชยความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสภาพที่สามารถส่งคืนให้แก่ผู้เช่าได้ตามสภาพเดิม

5.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อปี ดังนั้นกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อการ

ดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินกู้ยืมรวมถึงอัตราดอกเบี้ย เช่น การจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยกองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

5.2.7 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในวงเวลาใดๆ ระหว่างระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งค่าชดเชยใดๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ดังนั้นผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้ประมาณการไว้

เอกสารแนบ:

ซึ่งประกอบด้วยประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity analysis) เพื่อประมาณการผลตอบแทนในอนาคต ดังนี้

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบ และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด (ผู้สอบบัญชีกองทุน)

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity analysis) โดยบริษัทหลักทรัพย์ กิมเฮ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ที่ปรึกษาทางการเงิน)

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
CPN รีเทล โกรท**

**ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคตซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบ
และ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553

เนื้อหาในส่วนประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้อันซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต อาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความน่าจะเป็นของประมาณการข้อมูลทางการเงินที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้รับประกันและ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) การจ่ายเงินคืนของผู้อื้อหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปันส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่หน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้อื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้อื้อหน่วยลงทุนได้มาก่อน หรือหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี รวมถึงนักลงทุนที่มีผู้อื้อหน่วยลงทุนตลอดระยะเวลาประมาณการข้อมูลทางการเงินปี 2553 ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553 (“ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553”) ได้รวมผลประกอบการของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี (ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า) โดยกองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 มกราคม 2553



KPMG Phoomchai Audit Ltd.

Empire Tower, 50th-51st Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
195 ถนนสาทรใต้
กรุงเทพฯ 10120

Tel : 66 (2) 677 2000
Fax: 66 (2) 677 2222
www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท และคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)

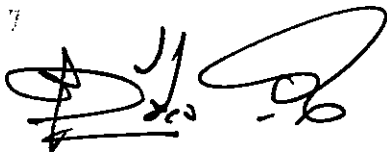
ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ (“ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต”) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553 (“ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553”) ซึ่งบริษัทจัดการกองทุน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 3

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมยังมิได้โอนมาสู่กองทุนรวมและกองทุนรวมมิได้มีสิทธิในคดีของโครงการดังกล่าว สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ได้รวมสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งอาจไม่จำเป็นที่จะเกิดขึ้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ จากการตรวจสอบดังกล่าวของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ไม่ได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายการบัญชี และสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ 2 และข้อ 3

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ไม่ได้รวมถึงงบดุล งบแสดงกำไร
เปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด หรือการเปิดเผยข้อมูลสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตาม
สมมติฐานปี 2553 ดังนั้นข้าพเจ้าไม่เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตาม
สมมติฐานปี 2553 แสดงถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไปในประเทศไทย

โดยส่วนมากเหตุการณ์ต่างๆ มักจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ แม้ว่าเหตุการณ์ที่การคาดการณ์ภายใต้ข้อสมมติฐานที่
สมมติขึ้นนั้นเกิดขึ้นจริงก็ตาม แต่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจาก
บ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจาก
สมมติฐาน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นใดๆ เกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในข้อมูล
ทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตในฉบับนี้



(นายวิเชียร ธรรมตระกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3183

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 กันยายน 2552

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

หน่วย: พันบาท

	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม	รวม
รายได้ขั้นต้น	3(ก)	1,354,428	801,493	2,155,921
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3(ข)	(169,594)	(85,445)	(255,039)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		1,184,834	716,048	1,900,882
รายได้ดอกเบี้ย	3(ค)	10,571	1,527	12,098
รายจ่ายดอกเบี้ย	3(ง)	-	(41,850)	(41,850)
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3(จ)	(12,238)	(5,147)	(17,385)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3(ข)	-	(1,599)	(1,599)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3(จ)	(3,671)	(1,544)	(5,215)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3(จ)	(4,895)	(2,059)	(6,954)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3(ฉ)	(111,303)	(59,867)	(171,170)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหาร	3(จ)	(3,006)	(1,507)	(4,513)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม		(135,113)	(71,723)	(206,836)
รายได้ที่สามารถปันผลได้	3(ญ), 3(ฎ)	1,060,292	604,002	1,664,294

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

โปรดดูสมมติฐานในหมายเหตุ 3(ง)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการแจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	(ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม		
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	731,612	40.2
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	455,762	25.1
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม		
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	506,385	27.9
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	84,944	4.7
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	39,473	2.1
รวม	1,818,176	100.0
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		
	รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	(ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม		
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	742,918	39.1
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	441,916	23.3
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม		
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	599,030	31.5
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	79,844	4.2
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	37,174	1.9
รวม	1,900,882	100.0

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่ยังไม่ได้ตรวจสอบได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” และ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2552

1. ข้อมูลโดยทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบันกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนเริ่มแรกจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”)

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า (“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) และ/หรือเงินกู้

งบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน (“ประมาณการข้อมูลทางการเงิน”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน

งบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการเพิ่มเงินทุนและจะมีการกู้ยืมบางส่วนเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 1,000.0 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 42 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่แสดงในรายงานฉบับนี้เฉพาะงบกำไรขาดทุน นโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งไม่ถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทยเนื่องจากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลให้ครบถ้วน

(ข) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ไทย ทั้งนี้การประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ข้างล่างนี้

(ค) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน โดยวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานตามงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(จ) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ทั้งข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตโดยใช้วิจารณ์ฐานะของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่า หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่นๆที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายได้จากการส่งเสริมการขาย รายได้จากป้ายโฆษณา รายได้ค่าโฆษณา และรายได้อื่นๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากค่าเช่าที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) คือ ค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศ และค่าบริการร่วม ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 เป็นไปตามการประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	99.1
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	96.3

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ สัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในปีประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553

สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่ร้อยละ 5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

1.3) รายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่าในประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ประมาณจากรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่าที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้ โดยมีสมมติฐานอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้ดังกล่าวในช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

1.4) ประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 34.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ สำหรับผู้เช่าในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

ทั้งนี้การให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าจะมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่โครงการศูนย์การค้าเริ่มเปิดดำเนินการ หรืออยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ เพื่อดึงดูดผู้เช่าและคาดว่าส่วนลดนี้จะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ และภาวะตลาด ทั้งนี้อัตราดังกล่าวเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญาที่จะหมดอายุภายในประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ที่จะทำการต่อสัญญา โดยทำให้พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะไม่มีช่วงเวลา ที่พื้นที่ให้เช่าว่างลง ค่อยยอดรวมของรายได้ค่าเช่าของสัญญาที่จะหมดอายุภายในปีประมาณการข้อมูล การเงินตามสมมติฐานปี 2553 ประมาณการข้อมูลอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการดัง ตารางต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	80
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	75

ค่าเผื่อช่วงเวลาที่พื้นที่ให้เช่าว่างลง

สัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุภายในปีประมาณการข้อมูลทางการเงินตาม สมมติฐานปี 2553 ประมาณการว่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเท่ากับร้อยละ 20 และร้อยละ 25 ของ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดจากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับที่จะหมดอายุ สำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา-พระราม 3 ตามลำดับ โดยมีค่าเผื่อช่วงเวลาที่พื้นที่ให้เช่าว่างก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ ใหม่ และต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ประมาณการไว้เท่ากับ 1.5 เดือน

2) รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ได้กำหนดให้รายได้ดังกล่าวเป็นไปตาม งบประมาณปี 2552 ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“งบประมาณปี 2552”) โดยพิจารณาข้อมูล ในอดีตและแนวโน้มของรายได้ดังกล่าวในอนาคตของศูนย์การค้า ในการประมาณการรายได้อื่นใน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 จะเพิ่มขึ้นมากกว่างบประมาณปี 2552 ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และสำหรับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 12.1 และ 12.7 ของรายได้ขั้นต้นสำหรับข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 สำหรับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ตามลำดับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากค่าเช่าที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า (รวมเรียกว่า “อาคารสำนักงาน”)

1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) คือ ค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศ และค่าบริการร่วม ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 เป็นไปตามการประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

อสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	98.2
สำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	84.7
สำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	87.5

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าว ไม่รวมค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ สัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตราการต่ออายุ ของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตรา ค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในปีประมาณการข้อมูลทางการเงิน ตามสมมติฐานปี 2553

สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ได้กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ที่ร้อยละ 5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

1.3) รายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่าในประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ประมาณจากรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่าสำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเท่านั้น (ไม่มีรายได้ค่าเช่าประเภทดังกล่าวสำหรับอาคารสำนักงาน) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้โดยมีสมมติฐานอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้ดังกล่าวในช่วงเดียวกันของปีก่อน

1.4) ประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่เท่ากับ 11.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

ทั้งนี้การให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าจะมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่โครงการศูนย์การค้าเริ่มเปิดดำเนินการ หรืออยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ เพื่อดึงดูดผู้เช่าและคาดว่าส่วนลดนี้จะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ก่อนหักค่านายหน้า) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท สำหรับปี 2553 ซึ่งเป็นช่วงที่มีแผนจะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ผู้เช่า ความต้องการเช่าพื้นที่ และสถานะตลาด ทั้งนี้อัตราดังกล่าวเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่จะหมดอายุภายในปีประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ปี 2553 ที่จะทำการต่อสัญญา โดยทำให้พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะไม่มี ช่วงเวลาที่พื้นที่ให้เช่าว่างลง ค่อยขอรวมของรายได้ค่าเช่าของสัญญาที่จะหมดอายุภายในปี ประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 ประมาณการข้อมูลอัตราการต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการดังตารางต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	90
สำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	90
สำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	90

ค่าเผื่อช่วงเวลาที่พื้นที่ให้เช่าว่างลง

สัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุภายในประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ปี 2553 ประมาณว่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเท่ากับร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิด จากพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับที่จะหมดอายุ สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า โดยมีค่าเผื่อช่วงเวลาที่พื้นที่ให้เช่าว่างก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และต้อง ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ประมาณการไว้เท่ากับ 1.5 เดือน สำหรับอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และ 3 เดือน สำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ A ปิ่น เกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

2) รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

ในการประมาณการรายได้อื่นในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 จะเพิ่มขึ้นมากกว่างบประมาณปี 2552 ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

รายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 21.3 ของรายได้ขั้นต้นสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

(ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ คำนายหน้าในการหาผู้เช่าซึ่งจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หนี้สูญ ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และค่าภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดสมมติฐานให้ค่าภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ค่าเช่า และสามารถเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

2) คำนายหน้า

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- | | |
|--|---|
| - ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 1 ปี | 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี | 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป | 1.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี | อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า |
| และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ที่ได้รับจากผู้เช่า | |

ในการให้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท ในเครือ จะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ และค่าเบี้ยประกันภัยที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดข้อสมมติฐานให้ค่าเบี้ยประกันภัยมีอัตราเดบิตที่ร้อยละ 5 ต่อปี จากค่าเบี้ยประกันภัยตามงบประมาณปี 2552 ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

4) หนี้สูญ

ประมาณการหนี้สูญในอัตราร้อยละ 0.25 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

5) ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 มีอัตราการเดบิตต่อประมาณร้อยละ 5 ต่อปี จากค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามงบประมาณปี 2552

กองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงร่วมกันในหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังนี้

- ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าแก๊ส
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าบริการรักษาความสะอาด
- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสาร
- ค่าบริการกำจัดแมลง
- ค่าบริการไอเย็น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่าที่ดินรายเดือนสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของที่ดิน รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับส่วนด้านหลังของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งไม่ได้ให้กองทุนรวมเช่า

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และค่าภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดสมมติฐานให้ค่าภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ค่าเช่า และสามารถเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

2) ค่านายหน้า

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- | | |
|---|---|
| - ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 1 ปี | 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี | 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

- ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 1.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า
- และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ที่ได้รับจากผู้เช่า

อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า
สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า
- และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ที่ได้รับจากผู้เช่า

ในการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทั้ง 2 แห่งแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ จะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ และค่าเบี้ยประกันภัยที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับการประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 กำหนดข้อสมมติฐานให้ค่าเบี้ยประกันภัยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 5 ต่อปี จากค่าเบี้ยประกันภัยตามงบประมาณปี 2552 ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

4) หนี้สูญ

ประมาณการหนี้สูญในอัตราร้อยละ 0.25 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

5) ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 5 ต่อปี จากค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามงบประมาณปี 2552

กองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงร่วมกันในหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังนี้

- ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและค่าแก๊ส
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าบริการรักษาความสะอาด
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสื่อสาร
- ค่าบริการกำจัดแมลง
- ค่าบริการไอเย็น

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี สำหรับดอกเบี้ยรับจากเงินฝาก และ ร้อยละ 1.25 ต่อปี สำหรับรายได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์

(ง) ดอกเบี้ยจ่าย

ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนจะทำการกู้ยืมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,000.0 ล้านบาท ซึ่งได้มีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการเบิกเงินกู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 และไม่มีการจ่ายเงินคืนในปี 2553 ทั้งนี้ ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ณ วันที่ 22 กันยายน 2552 อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับปี 2553 นั้นจะอยู่ที่อัตราร้อยละ 4.19 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวมที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ
2. ค่าหน้าหนา (รายละเอียดตามที่ระบุไว้ในส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์)
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่อัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับทั้งกรณีที่ไม่มีการกู้ยืม และมีการกู้ยืมบางส่วน เพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 8 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง เป็นระยะเวลา 5 ปี

(ข) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทุนไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามอสังหาริมทรัพย์จะถูกประเมินเป็นประจำทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว การประเมินครั้งต่อไปจะจัดทำภายในเดือนธันวาคม 2552 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมกำหนดสมมติฐานให้มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 บวกด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมกำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมที่คาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จะเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระรวมบวกด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ณ) รายจ่ายฝ่ายทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำประมาณการรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

	(ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	4.6
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม	133.6

(ญ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 95 จากรายได้ที่สามารถปันผลได้ (รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี) ซึ่งรายได้ที่สามารถปันผลได้ ดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร มีดังนี้

	เฉพาะส่วน จากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	เฉพาะส่วน จากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ^(๓)	รวม
รายได้ที่สามารถปันผลได้ (ล้านบาท)	1,060.29	604.00	1,664.29
อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	95%	95%	95%
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	1,007.28	573.80	1,581.08

หมายเหตุ: ^(๓) สะท้อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและสมมติฐานโครงสร้างเงินทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนของข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 (1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2553)

(ก) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

งบกำไรขาดทุนสำหรับประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานปี 2553 อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า กองทุนรวมจะทำการเพิ่มเงินทุนและจะมีการกู้ยืมบางส่วนเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นจำนวนเงิน 1,000.0 ล้านบาท

ทั้งนี้จำนวนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้เงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่า เช่าช่วง และซื้อที่ดิน อาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และหนังสือชี้ชวนเพื่อการเพิ่มทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกัน

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 มกราคม 2553 อย่างไรก็ตาม วันที่ที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้



ที่ IB 56/2009

วันที่ 25 กันยายน 2552

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้แต่งตั้ง บมจ. หลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม (“รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว”) โดยพิจารณาจากสมมติฐานด้านการดำเนินงานซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตของกองทุนรวม ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด โดยรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในการจัดเตรียมรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาจากข้อมูลที่สำคัญซึ่งได้รับจากและ/หรือ ได้รับรองความถูกต้องจากบริษัทจัดการ, บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม, ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวม และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวประกอบไปด้วย

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 (“ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553”) ซึ่งได้รับการสอบทานโดย นายวิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3183 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งได้รวมผลประกอบการของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า) โดยกองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 มกราคม 2553

หน้าที่ 1

2. ประมาณการ (Financial Projections) และตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวมประจำปี 2553 ซึ่งได้รวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์ แมคควอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด
3. รายละเอียดและข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานย้อนหลังของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ข้อมูลเกี่ยวกับการค่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่าและค่าบริการและส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ ของผู้เช่าในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า รวมถึงนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. หนังสือรับรองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับช่วงราคาหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Range of Bookbuilding Price) ซึ่งอยู่ระหว่าง 8.60-9.00 บาทต่อหน่วย
7. หนังสือรับรองจากบริษัทจัดการเกี่ยวกับจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่จะเสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละราคาหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง 538.8-546.6 ล้านบาท
8. ข้อมูลเกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า) ในแต่ละราคาหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน ซึ่งได้รับจากบริษัทจัดการ
9. ข้อมูลและสมมติฐานเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมและอัตราดอกเบี้ยที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สถาบันการเงิน โดยตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 และข้อมูลที่ได้จากบริษัทจัดการกองทุน กองทุนรวมจะทำการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ซึ่งมีการตั้งสมมติฐานว่าจะมีการเบิกเงินกู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในปี 2553 โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับปี 2553 อยู่ที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี ที่ได้รับจากบริษัทจัดการกองทุน
10. การคำนวณประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม ในกรณีฐาน (Base Case) ซึ่งประมาณการผลการดำเนินงานและอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวม เป็นไปตามที่ได้แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553



ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ดังมีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับซึ่งเป็นข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ตลอดจนการวิเคราะห์สถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาซึ่งยังไม่ได้รวมถึงผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นจากคู่แข่งโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากสถานการณ์หรือสมมติฐานของปัจจัยต่างๆมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case)

จากข้อมูลเกี่ยวกับช่วงราคาหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Range of Bookbuilding Price) ที่ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่จะเสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละราคาหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ข้อมูลเกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากบริษัทจัดการ รวมถึงข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ซึ่งรวมผลประกอบการของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า) จะสามารถคำนวณอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม (ซึ่งมิได้คำนึงถึงการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน) ในแต่ละราคาหน่วยลงทุนซึ่งจะใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน ในกรณีฐาน (Base Case) ดังตารางที่ 1 ดังต่อไปนี้



ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ในกรณีฐาน (Base Case) โดยแปรผันตามแต่ละระดับราคาหน่วยลงทุนที่ใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่จะเสนอขาย

กรณี	ราคาหน่วยลงทุนที่ใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding Price) (บาท) (1)	จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่จะเสนอขาย (ล้านหน่วย) (2)	จำนวนเงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน (ล้านบาท) (1) x (2)	ประมาณการการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมในปี 2553 (ล้านบาท) (3)	จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมในปี 2553 หลังการเพิ่มทุนแล้ว (ล้านหน่วย) (4)	ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) (5)	ราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) (6)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 (%) (7)
ก	8.60	546.6	4,701	1,581.08	1,638.1	5,536	5,436	11.2 %
ข	8.70	546.6	4,755	1,581.08	1,638.1	5,589	5,489	11.1 %
ค	8.80	546.6	4,810	1,581.08	1,638.1	5,642	5,541	11.0 %
ง	8.90	544.8	4,849	1,581.08	1,636.3	5,680	5,579	10.9 %
จ	9.00	538.8	4,849	1,581.08	1,630.3	5,680	5,579	10.8 %

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- (2) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทั้งนี้ ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนด Bookbuilding Price ตาม (1) และจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่จะเสนอขายตาม (2) จะพิจารณาจาก
 - 1) อัตราการเพิ่มขึ้นของประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวมในปี 2553 (DPU Accretion) จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในระดับที่เหมาะสม
 - 2) ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมในปี 2553 (Projected Distribution Yield) ในระดับที่เทียบเคียงได้กับของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการดำเนินงานใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
 - 3) จำนวนเงินที่ระดมได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพียงพอกับที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามมติคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2552 โดยมีสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทจัดการว่า กองทุนรวมจะกู้เงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 1,000 ล้านบาทเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
- (3) คำนวณจากประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมประจำปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 1,664.29 ล้านบาท ซึ่งได้จากข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 คูณด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 95 % ของรายได้ที่สามารถปันผลได้
- (4) จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน (1,091.50 ล้านหน่วย)+จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในแต่ละราคาหน่วยลงทุนที่ใช้ในการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding Price)
- (5) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการและบริษัทหลักทรัพย์ แมคควอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด โดยราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะคำนวณจากจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวม (จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายของกองทุนรวมคูณด้วยราคาเสนอขายหน่วยลงทุน) บวกด้วยเงินกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุนในทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบ โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามมติคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2552 ซึ่งจะมีมูลค่าไม่เกิน 5,680 ล้านบาท
- (6) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการและบริษัทหลักทรัพย์ แมคควอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด โดยราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน จะคำนวณจากราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (5) หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเพิ่มทุนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบ
- (7) คำนวณจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนประจำปี 2553 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ทั้งนี้ ประเมินการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนอาจประกอบด้วยส่วนที่เป็นเงินปันผลและส่วนที่เป็นเงินลดทุน เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold Property Fund) อาจพิจารณาลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะมีการจำหน่ายคืนผู้ถือหน่วยลงทุนแยกจากการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวม แสดงเป็นรูปของเงินลดทุน โดยแสดงตามหนังสือแจ้งการปันส่วนกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวม ให้ผู้ถือหน่วยทราบ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรตระหนักว่าอัตราการปันส่วนกำไรที่ได้จากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี อาจมิได้ประกอบด้วยอัตราการจ่ายเงินปันผลเท่านั้น เนื่องจากอัตราการปันส่วนกำไรดังกล่าว อาจรวมจำนวนเงินลดทุนอยู่ด้วย

- 2) เปรียบเทียบ 1) ประเมินการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยเดิมได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม 2) ประเมินการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยเดิมได้รับในกรณีที่มีการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาดำเนินทุนจากราคาตลาดของหน่วยลงทุน และ 3) ประเมินการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายใหม่

เมื่อเปรียบเทียบประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายใหม่ ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งอยู่ระหว่าง 10.8 %-11.2 % ขึ้นอยู่กับ Bookbuilding Price) จะเห็นว่าสูงกว่าประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยเดิมได้รับในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งอยู่ที่ 10.2 %) และประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยเดิมได้รับในกรณีที่มีการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาดำเนินทุนจากราคาตลาดของหน่วยลงทุน (ซึ่งอยู่ที่ 10.7 %) ดังมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2 ทั้งนี้ ในการคำนวณประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจะคำนวณจากสมมติฐานต้นทุนที่ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 15 วันทำการย้อนหลัง ก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและเพิ่มทุนของกองทุนรวม ซึ่งการประชุมดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552 อย่างไรก็ตาม ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของผู้ถือหน่วยเดิมแต่ละรายอาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับต้นทุนของการลงทุนในหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยเดิมแต่ละรายที่อาจมีความแตกต่างกันไป รวมทั้งการเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้



เปรียบเทียบประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและในกรณีที่กองทุนรวมได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Bookbuilding Price (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 (%) ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายใหม่ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม	ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (โดยพิจารณาต้นทุนจากราคาตลาดของหน่วยลงทุน) (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 (%) ของผู้ถือหน่วยเดิมจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม โดยคิดจากต้นทุนตาม (3)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 (%) ของผู้ถือหน่วยเดิมในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคิดจากต้นทุนตาม (3)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.6	11.2 %	9.06	10.2 %	10.7 %
8.7	11.1 %	9.06	10.2 %	10.7 %
8.8	11.0 %	9.06	10.2 %	10.7 %
8.9	10.9 %	9.06	10.2 %	10.7 %
9.0	10.8 %	9.06	10.2 %	10.7 %

- (1) ข้อมูลที่ได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 - (2) คำนวณจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนประจำปี 2553 หลังการเพิ่มทุนของกองทุนรวม ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ราคา Bookbuilding Price
 - (3) คำนวณจากสมมติฐานต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมเท่ากับราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 15 วันทำการย้อนหลัง ก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและเพิ่มทุนของกองทุนรวม ซึ่งการประชุมดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552
 - (4) คำนวณจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของผู้ถือหน่วยเดิมจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนประจำปี 2553 จากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทุน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม ซึ่งคิดตามข้อ (3)
 - (5) คำนวณจากสูตร ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของผู้ถือหน่วยเดิมในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม = A/B
โดยที่ A = ประมาณการการปันส่วนกำไรต่อหน่วยลงทุนประจำปี 2553 หลังการเพิ่มทุนของกองทุน ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
B = ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม ซึ่งคิดตามข้อ (3) โดยที่ยังไม่ได้คำนึงถึงราคาของซื้อหน่วยลงทุนใหม่ของผู้ถือหน่วยเดิม
- ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

3) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยเดิมและผู้สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม (Projected Distribution Yields) จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวมและโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มอาจมีการแปรผันไปจากสมมติฐานของตัวแปรนั้นๆซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 ของกองทุนรวม (Base Case Assumptions) ที่ปรึกษาการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม โดยพิจารณาปัจจัยหลัก 2 ประการที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมประจำปี 2553 ได้แก่

- ก. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม และ
- ข. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

โดยมีรายละเอียดการพิจารณาแต่ละปัจจัยดังต่อไปนี้

ก. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม

จากการศึกษาสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมที่สำคัญที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญได้แก่

- 1) อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 จนถึงเดือนธันวาคม 2553
- 2) อัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ
- 3) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย
- 4) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

1) อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุในช่วงตั้งแต่ธันวาคม 2552 จนถึง ธันวาคม 2553

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 นั้น อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 จนถึง ธันวาคม 2553 แยกตามแต่ละโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Base Case) (อ้างอิงโดยพิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการต่อสัญญาเช่าในอดีตของแต่ละ โครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด) เป็นดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญาที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2549-2551 (%)	อัตราการต่อสัญญาตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 (%)
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม		
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	76 %-90 %	80 %
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3	70 %-83 %	75 %
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม		
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	74 %-95 %	90 %
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า	82 %-99 %	90 %
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า	ไม่มี เนื่องจากอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้าเพิ่งเริ่มเปิดให้เช่าพื้นที่ในปี 2549	90 %

ที่มา: ข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุในช่วงตั้งแต่ธันวาคม

2552 จนถึง ธันวาคม 2553 ที่ปรึกษาทางการเงินจะใช้สมมติฐานอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยเฉลี่ยสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมดอายุตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 จนถึง เดือนธันวาคม 2553 ของผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst Case) ดังต่อไปนี้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ย้อนหลัง ในช่วงปี พ.ศ.2549-2551

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (%)	
	กรณี Best Case	กรณี Worst Case
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	90 %	70 %
อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม	95 %	75 %

หมายเหตุ: สอดคล้องกับสมมติฐานในกรณีพื้นฐาน (Base Case) อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะเป็นสมมติฐานสำหรับพื้นที่ที่มีการต่อสัญญาซึ่งไม่มีเวลาในช่วงที่พื้นที่ว่าง ส่วนที่เหลือซึ่งไม่มีการต่อสัญญาเช่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายใหม่ โดยมูลค่าต่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างก่อนจะมีการเช่าพื้นที่ใหม่เท่ากับ 1.5 เดือนสำหรับกรณีศูนย์การค้า และ 3 เดือนสำหรับกรณีอาคารสำนักงาน

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมดอายุในช่วงตั้งแต่ธันวาคม 2552 จนถึง ธันวาคม 2553 ได้แสดงไว้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมดอายุในช่วงตั้งแต่ธันวาคม 2552 จนถึง ธันวาคม 2553

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Best Case	11.3%	11.2%	11.0%	10.9%	10.9%
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case	11.2%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%

2) อัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 นั้น อัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ที่ร้อยละ 5 ต่อปี (Base Case) อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของอัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ ที่ปรึกษาทางการเงินจะใช้สมมติฐานว่าอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากสัญญาเช่าที่หมดอายุตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 ถึงเดือนธันวาคม 2553 ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst Case) จะอยู่ที่ 15 % และ 0 % ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากข้อมูลการขึ้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ย้อนหลังในช่วงปี พ.ศ.2549-2551 ข้อมูลการขึ้นค่าเช่าในโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่บริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภาวะเศรษฐกิจในระดับมหภาค ภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและ Waiting List ของผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม ได้แสดงไว้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Best Case	11.5%	11.3%	11.2%	11.1%	11.0%
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case	11.1%	10.9%	10.8%	10.7%	10.6%

3) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 นั้น การเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขายโดยเฉลี่ยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ที่ร้อยละ 5 ต่อปี (Base Case)

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย ที่ปรึกษาทางการเงินจะใช้สมมติฐานว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขายโดยเฉลี่ยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst Case) จะอยู่ที่ 7 % และ 0 % ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากข้อมูลการเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ย้อนหลัง ในช่วงปี พ.ศ.2549-2551 แผนธุรกิจที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม ได้แสดงไว้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของการเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Best Case	11.3%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%

4) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 นั้น กำหนดให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ (Base Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ (Base Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) จากส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริงในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 3.5 ตามลำดับ ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ ในส่วนของสมมติฐานเกี่ยวกับส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า อยู่ที่ร้อยละ 1.5 และ 2.0 ตามลำดับ ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการก่อนส่วนลดค่าเช่าและส่วนลดอื่นๆ ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงการเปรียบเทียบส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ในแต่ละโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณี Base Case, Worst Case และ Best Case

กรณี	เซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
Base Case	2.9 %	2.9 %	1.8 %
Best Case	2.5 %	2.5 %	1.5 %
Worst Case	3.5 %	3.5 %	2.0 %

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ ได้แสดงไว้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Best Case	11.3%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case	11.2%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%

ข. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

จากการศึกษาสมมติฐานที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่สำคัญที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35-40 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆยกเว้นค่านายหน้า (Leasing Commission) มีสัดส่วนอยู่ในระดับไม่เกินร้อยละ 5 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการกำหนดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่สอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์เดิมและที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 3.5 %-7.0 % ทั้งนี้ ในกรณีฐาน สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์เดิมและที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 5 %

ทั้งนี้ ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จะกำหนดให้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst Case) จะอยู่ที่ร้อยละ 3 % และ 7 % ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์เดิมและที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี พ.ศ.2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ได้แสดงไว้ดังตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%)				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Best Case	11.4%	11.3%	11.2%	11.1%	11.0%
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%	10.6%

ผลสรุปจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ภายใต้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมประจำปี 2553 ในแต่ละปัจจัยที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ สามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

สรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไร ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม

ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (%) [*]				
	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
Base Case	11.2%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุตั้งแต่เดือนธันวาคม 2552 จนถึงเดือนธันวาคม 2553					
Best Case (อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเท่ากับ 90 %)	11.3%	11.2%	11.0%	10.9%	10.9%
Worst Case (อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเท่ากับ 70 %)	11.2%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: อัตราการเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ					
Best Case (อัตราการเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระเท่ากับ 15 %)	11.5%	11.3%	11.2%	11.1%	11.0%
Worst Case (อัตราการเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระเท่ากับ 0 %)	11.1%	10.9%	10.8%	10.7%	10.6%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: การเพิ่มขึ้นของรายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย					
Best Case (รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5)	11.3%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case (รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 0)	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ					
Best Case: 3 %	11.4%	11.3%	11.2%	11.1%	11.0%
Worst Case: 7 %	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%	10.6%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่					
Best Case อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม: 2.5 % อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม: 1.5 %	11.3%	11.1%	11.0%	10.9%	10.8%
Worst Case อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม: 3.5 % อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม: 2.0 %	11.2%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%

* ทั้งนี้ ประมาณการอัตราปันส่วนกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2553 จะเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปี 2553 มากที่สุด คือ อัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ ในขณะที่ที่ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดที่มีให้กับผู้เช่าพื้นที่ มีผลกระทบน้อยที่สุด

บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) ประจำปี 2553 ของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ



นายมนตรี ศรีไพศาล

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



นายอนุชิต แก้วมงคลศรี

กรรมการ

บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
KIM LEAN SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนจะลดลงจนถึงศูนย์บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน **อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุน พร้อมกับ การจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้**

ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเข้าใจถึงองค์ประกอบของกระแสเงินสดที่ผู้ถือหน่วยได้รับจากการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน บลจ.ไทยพาณิชย์ได้แสดงตัวอย่างการประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนและอัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปี โดยใช้การประมาณการจ่ายคืนเงินลงทุน (เงินต้น) แบบเส้นตรง (การประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนแบบเส้นตรงคือ การนำมูลค่าหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อ หาดด้วยระยะเวลาของสัญญาเช่าเฉลี่ย ณ วันจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ดังนี้

ตัวอย่าง การประมาณการเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

สมมุติฐาน

1. ผู้ถือหน่วยลงทุน ซื้อหน่วยลงทุนตามมูลค่าที่ตราไว้ เท่ากับ 10 บาท
2. กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่ารัชดา-พระราม 3
3. ระยะเวลาของสัญญาเช่าเฉลี่ย ณ วันจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท(กองทุนรวม) จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่ารัชดา-พระราม 3 ของกองทุนรวม เท่ากับ 52 ปี (คำนวณโดยการถ่วงน้ำหนักมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามราคาประเมิน ณ เดือนธันวาคม 2551)

จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนมีค่าประมาณ 0.192 บาทต่อปี(10/52) ตลอดระยะเวลา 52 ปี หรือ ประมาณ 1.92% ต่อปี ดังนั้น อัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น)ที่จะถูกทยอยคืน

ทั้งนี้ ตัวอย่างการแสดงผลประมาณการเงินลงทุนข้างต้น ยังไม่รวมอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า

คำเตือน

การใช้วิธีการคำนวณแบบเส้นตรงข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจ เกี่ยวกับ วิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง1) ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปีเป็นจำนวนเท่าไร เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถประมาณการอัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด และกฎระเบียบ และ/หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ประกาศใช้ปัจจุบัน และอนาคต ได้



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 23, 24 เลขที่ 130-132 ถนนวิทยุ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 110330

โทรศัพท์ 0-2626-2222 โทรสาร 0-2263-4004

Website: www.scbam.com

**การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)**

เพื่อให้เป็นไป ตามรายละเอียดโครงการจัดการที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1. แก้ไขข้อ 20.1 วรรคสุดท้าย หน้า 148

เรื่อง เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

เพิ่มเติม คำว่า “ตามที่ได้แจ้งความประสงค์ไว้”

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน**ตามที่ได้แจ้งความประสงค์ไว้** เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถร้องขอเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนได้ภายหลัง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

2. แก้ไขข้อ 28.3 วรรคสุดท้าย หน้า 174

เรื่อง สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ตัววรรคสุดท้ายออก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสีย ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติและ (2) ฐานในการคำนวณมติ ทั้งนี้ ไม่รวมกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535