

หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
CPN Retail Growth Leasehold Property Fund



"การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน"

"กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตามการเลิกกองทุนอาจจะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุน พร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้"

"ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามนักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านตลาดหลักทรัพย์ ผู้แนะนำการลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านหลักทรัพย์/ด้านกองทุน ให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน"

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์คพลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21 – 22 เลขที่ 19
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1505

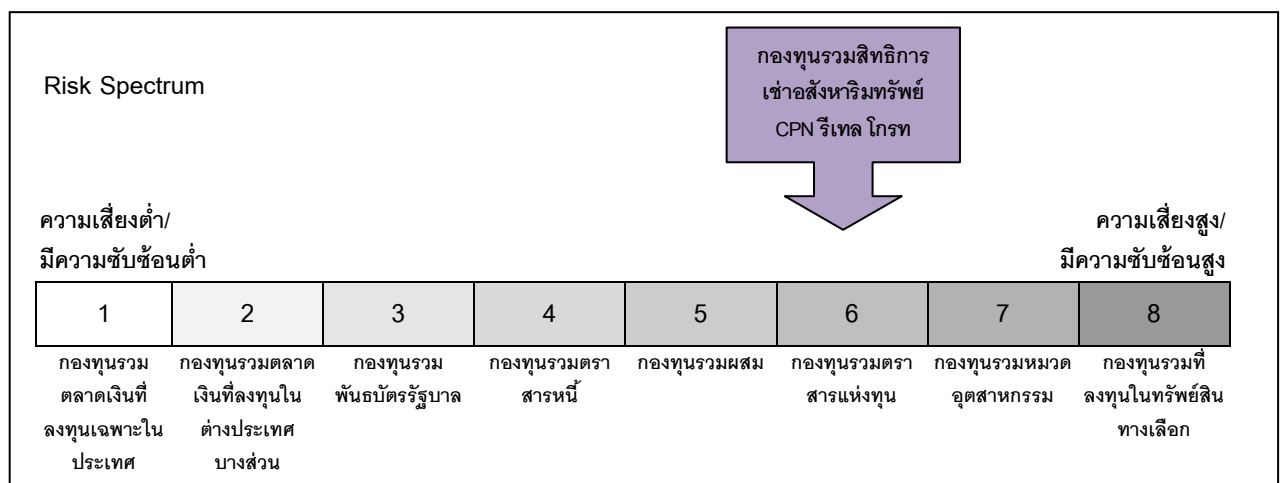
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : CPN Retail Growth Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : CPNRF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน
หน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนที่เสนอ
ขายในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 นี้เป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนภายใน 30 วัน หลังจากวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน
จดทะเบียนครั้งที่ 2
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ตามเนื่องจากกองทุนรวมสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้
ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลา จึงมีโอกาสที่
กองทุนรวมจะมีอายุเท่ากับสิทธิการเช่าที่คงเหลืออยู่ในกรณี
ที่ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ทำให้สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือเพิก
ถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิการเช่าที่มี

กำหนดระยะเวลาสูงสุดของกองทุนรวมจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2638

- 1.8 วันที่ได้รับอนุมัติเห็นชอบการแก้ไข : 24 มีนาคม พ.ศ. 2557
เพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน
และรับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ
จัดการกองทุนรวม
- 1.9 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับผู้ถือหน่วยเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไปและประเภทผู้
จองซื้อพิเศษ:
เสนอขายวันที่ 1 - 4 เมษายน พ.ศ. 2557
สำหรับผู้ถือหน่วยเดิมประเภทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ
กลุ่มบุคคลเดียวกัน:
เสนอขายวันที่ 8 - 10 เมษายน พ.ศ. 2557
บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ
ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ด.:

เสนอขายวันที่ 8 - 10 เมษายน พ.ศ. 2557



2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 25,552,390,974 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	10,915,000,000 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	4,848,957,630 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2	:	ไม่เกิน 9,788,433,344 บาท ¹
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	ไม่เกิน 2,212,476,700 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	1,091,500,000 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	544,826,700 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2	:	576,150,000 หน่วย ¹
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
2.5	การเสนอขายหน่วยลงทุน		
	<u>สำหรับการเสนอขายครั้งแรก</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
	- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	50,000 บาท หรือ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 1,000 บาท หรือ 100 หน่วย
	<u>สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	8.90 บาท
	- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	■ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่ ■ สำหรับบุคคลในวงจำกัด: ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย ■ สำหรับประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป: ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย

หมายเหตุ:

¹ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตลอดจนอนุมัติการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการปรับปรุงแก้ไขข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2

- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน : ระหว่างราคา 14.00 บาทต่อหน่วย ถึงราคา 19.00 บาทต่อหน่วย
ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายให้เป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบต่อไป
- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ : ■ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม:
อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.3521 หน่วยลงทุนใหม่ และเป็นไปตามรายละเอียดในหัวข้อ การเสนอขายหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาพตลาดโดยรวม ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายและจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ราคาเสนอขายสุดท้าย”) ต่อไป

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

ภาพรวมของกองทุนรวม

ตั้งแต่ได้รับการอนุมัติจัดตั้งและจัดการในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมได้มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า และได้มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุนรวมและเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในทรัพย์สินหลายโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน ดังจะเห็นได้จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งแรกในปีพ.ศ. 2552 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ (“การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2”)

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 และหรือเงินสดการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เงินที่กองทุนรวมอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต**

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน ประกอบด้วยร้านค้าปลีกกว่า 500 ร้าน โดยโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 และเริ่มดำเนินการภายใต้การบริหารงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม ปี พ.ศ. 2539

(1.1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหาราช 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหาราชเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าดังกล่าวยังอยู่ใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่



ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(1.2) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประกอบไปด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) สูง 3 ชั้น รวมถึงที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 91 ไร่ โดยในปัจจุบันโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนรวมประมาณ 174,574 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร)

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประกอบด้วยลิฟท์ จำนวน 11 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสารจำนวน 6 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของจำนวน 5 ชุด บันไดเลื่อน 30 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ในอาคาร

(1.3) รูปแบบการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(1.4) สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปีย้อนหลัง และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 (ของทั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต)

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	690.4	762.0	849.6	230.1
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้นิติบุคคล (EBITDA) (ล้านบาท)	443.0	526.0	557.0	158.2
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	71,837	71,776	71,777	71,777
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	99.6	99.0	99.5	94.5 ⁽³⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	965	1,121	1,290	1,310
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดอายุสัญญาใน แต่ละปี (ราย)	152	109	142	24
พื้นที่ทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ตารางเมตร)	5,961	3,450	10,378	960

หมายเหตุ:

- (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยหมายถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี
- (2) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า
- (3) อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 ลดลง เพราะมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่

- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เป็นผลมาจากการบริหารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้า โดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า ทำให้สามารถรักษ้อัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง และสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้อย่างต่อเนื่อง โดยในงวดไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการ เท่ากับ 230.1 ล้านบาท

- ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555 กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้นิติบุคคล (EBITDA) ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีการเติบโตสูงขึ้น โดยมีสาเหตุมาจากการขยายตัวของรายได้ค่าเช่าและบริการ และการบริหารจัดการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้นิติบุคคล (EBITDA) ประมาณร้อยละ 12 ต่อปี ในช่วงเวลาดังกล่าว

(2) **รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน**

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าว จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) - (3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า **“อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต”** โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 11,568,000,000 บาท ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนี้

(2.1) **ที่ดิน**

กองทุนรวมจะเช่าที่ดินบางส่วนซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ทั้งหมดประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.85 ตารางวา โดยมีรายละเอียดของที่ดินที่จะเช่าดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
3289	350	88	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	15-3-51	15-0-80.75

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตาราง วา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตาราง วา)
3301	349	100	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	4-2-41.9	2-2-88.4
3313	3313	112	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	5-1-74.3	5-1-74.3
58660	351	5782	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	2-1-90	2-1-90
58661	352	5783	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-85	1-1-85
110632	9	10806	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-11.3	1-1-11.3
110633	58	10807	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	2-0-83.1	2-0-83.1
110634	59	10808	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	0-2-46	0-2-46
110635	10	10809	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	0-0-96	0-0-96
15540	321	1133	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-2	1-1-2
รวม						35-1-80.6	32-3-56.85

โดยกองทุนรวมจะให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เป็นผู้มึกรรมสิทธิ์และสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(2.2) อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมจะเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ทั้งนี้งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรม และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคาร

อาคาร	จำนวนชั้น	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารโดยประมาณ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 (ร้อยละ)
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์	สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต) และสูง 3 ชั้น (สำหรับอาคารอเนกประสงค์)	78,849 (รวมพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์)	67.8 (เทียบกับพื้นที่ใช้สอยรวมทั้ง 2 อาคาร)
พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,094 คัน)	สูง 6 ชั้น	44,142	75.7 (เทียบกับพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร)
รวมพื้นที่ใช้สอย		122,991	
สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ			70.5

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ ⁽⁵⁾ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอาคารอเนกประสงค์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	
• พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	35,343
• พื้นที่ส่วนกลาง ⁽³⁾	33,542
• พื้นที่ส่วนให้บริการ ⁽⁴⁾	9,964
• รวม	78,849
2. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,094 คัน)	44,142
รวมพื้นที่ใช้สอย	122,991

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น
- (3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เช่ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์
- (4) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น
- (5) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 32,265 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนให้บริการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 9,936 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึงพื้นที่ดังนี้

- (2.2.1) พื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่เป็นพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และพื้นที่ที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว (Long-Term Lease) และได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและพื้นที่ซึ่งอยู่ระหว่างปรับปรุง
- (2.2.2) พื้นที่จอดรถยนต์นอกเหนือจากส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีรายละเอียดดังนี้

1. **ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)** คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของ CPN
2. **ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants)** คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องถาวร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่มและธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. **ผู้เช่าประเภทอื่นๆ** คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้ไอติม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
4. **พื้นที่ส่งเสริมการขาย** คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 35,343 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ประมาณ

ร้อยละ 97.9 และมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 318 ราย (เฉพาะผู้เช่าหลักและร้านค้าเท่านั้น) ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 3 ปี หากรวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ จะมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 43,793 ตารางเมตร (ผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า พื้นที่ว่างและผู้เช่าประเภทอื่นๆ)

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีดังต่อไปนี้

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	8,104	22.9
ผู้เช่าประเภทร้านค้า	26,486	75.0
พื้นที่ว่าง	753	2.1
รวมพื้นที่ให้เช่า	35,343⁽²⁾	100.0
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	8,450 ⁽²⁾	-
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,737	-
รวมทั้งหมด	45,530	-
อัตราการใช้พื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	97.9	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽³⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,310	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ⁽¹⁾ (ราย)	318	

หมายเหตุ:

- (1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น
- (2) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 พื้นที่ให้เช่ารวมพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่า มีพื้นที่รวมกันประมาณ 43,793 ตารางเมตร คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆเช่าจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 7,524 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมกับพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นประมาณ 44,172 ตารางเมตร
- (3) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางแสดงผลประกอบการย้อนหลัง (Operating Performance) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
อัตราการใช้พื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	99.2	98.0	99.1	97.9 ⁽³⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	965	1,121	1,290	1,310

หมายเหตุ:

- (1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น
 - (2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี
 - (3) อัตราการเช่าพื้นที่ที่ลดลงเนื่องจากพื้นที่เช่าบางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่
- ในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีทำเลที่ตั้งที่ดี สามารถให้บริการแก่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในเชียงใหม่ และลูกค้าจากจังหวัดใกล้เคียง ประกอบกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบครัน (One-Stop Shopping Complex) ซึ่งภายในศูนย์การค้าประกอบด้วยร้านค้าชั้นนำทั้งที่เป็นแบรนด์ชั้นนำของไทยและแบรนด์ชั้นนำจากต่างประเทศ ทำให้สามารถดึงดูดให้มีผู้มาเข้าใช้บริการเป็นจำนวนมาก
 - ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2556 อัตราการเช่าพื้นที่ของพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนลดลงเท่ากับร้อยละ 97.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่
 - ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของค่าเช่า (Compound Annual Growth Rate) ประมาณร้อยละ 16 ต่อปี โดยมีสาเหตุมาจากการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีผลการดำเนินงานที่ได้รับการยอมรับ (Proven Track Records) ซึ่งมุ่งเน้นให้ความสำคัญกับกลยุทธ์การจัดหมวดหมู่สินค้า ผ่านกระบวนการวิเคราะห์ตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภค ตลอดจนปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ร้านค้า เพื่อรองรับการจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมทั้งผู้ค้าปลีกท้องถิ่น และผู้ค้าปลีกต่างชาติรายใหม่ทำให้สามารถปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555
 - ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงไป และจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม	38.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.3
สินค้าเพื่อความบันเทิง	15.8
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง	12.4
ประเภทอื่นๆ	10.6

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เข้าร่วมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	2.1
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต⁽¹⁾ ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ผู้เช่ารายใหญ่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เข้าร่วมโดยประมาณ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่า
1. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	5,244	14.8	พ.ศ. 2560
2. ไอที ซิตี้	908	2.6	พ.ศ. 2558
3. โออิชิ เอ็กซ์เพรส	605	1.7	พ.ศ. 2556
4. วัดสัน	507	1.4	พ.ศ. 2556 (253 ตารางเมตร) พ.ศ. 2558 (254 ตารางเมตร)
5. ซีซันเลอว์	406	1.1	พ.ศ. 2558
6. เอ ทู แชนด์	354	1.0	พ.ศ. 2558
7. ฮอท พอพ บัฟเฟต์	346	1.0	พ.ศ. 2558
8. พูจี	325	0.9	พ.ศ. 2558
9. ธนาคารกสิกรไทย	303	0.9	พ.ศ. 2556 (110 ตารางเมตร) พ.ศ. 2558 (193 ตารางเมตร)
10. ซูกิชิ บัฟเฟต์	298	0.8	พ.ศ. 2556
รวมผู้เช่ารายใหญ่	9,296	26.2	
รวมพื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	35,343	100.0	

หมายเหตุ:

- (1) ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,952 ตารางเมตร
- (2) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่มักถูกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 และ 11.9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
เม.ย. - ธ.ค. พ.ศ. 2556	6,913	19.6
พ.ศ. 2557	3,116	8.8
พ.ศ. 2558	14,988	42.4
พ.ศ. 2559	2,987	8.5
หลัง พ.ศ. 2559	5,244	14.8
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽²⁾	1,342	3.8
พื้นที่ว่าง	753	2.1
รวม⁽³⁾	35,343	100.0

หมายเหตุ:

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี
- (2) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี
- (3) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ทำการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงหลังจากวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เนื่องจากบริษัทจัดการมีความเห็นว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลอย่างมีนัยสำคัญต่างจากฐานข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 แต่อย่างไรก็ตาม โดยบริษัทจัดการได้ทำการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หลังจากวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ที่ได้รับจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว แต่ไม่พบการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญที่จะกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นลงทุน

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปเงินปันผล จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคาร

ศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าว จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1)-(3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “**อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต**” โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,600,000,000 บาท ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าว

ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินที่ตั้งโครงการ :	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	91-0-48.6
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)	32-3-56.85
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี
พื้นที่ : ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ใช้สอยของทั้งโครงการ ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	174,574
● พื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการ ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	71,777 ⁽⁵⁾
● พื้นที่ใช้สอยเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	122,991
● พื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	35,343 ⁽⁵⁾
● สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการ (ร้อยละ)	49.2 ⁽⁵⁾
● ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) :	
ราคาประเมินโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด ^{(3),(6)}	10,902
ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{(4),(6)}	10,667
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท):	11,568⁽⁷⁾

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ให้บริการ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

- (3) ราคาประเมิน ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าและฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (4) ราคาประเมิน ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (5) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 73,081 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการจะเปลี่ยนเป็นประมาณร้อยละ 50.1
- (6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (7) รวมค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

โครงการ	มูลค่าที่กองทุนรวม จะลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะ ลงทุน (ล้านบาท)	อัตราส่วนราคา ลงทุนต่อราคา ประเมิน (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ไม่เกิน 11,568		
- บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด		10,667	108.4
- บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด		10,902	106.11
รวม	ไม่เกิน 11,568 ⁽²⁾	10,784.5 ⁽¹⁾	107.3

หมายเหตุ:

- (1) ใช้ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าและฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยมีราคาประเมินเท่ากับ 10,667 ล้านบาท และ 10,902 ล้านบาท ตามลำดับ
- (2) รวมค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสรุปได้ดังนี้

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

สมมติฐาน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	วิธีรายได้ (Income Approach) คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า
พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่า	<u>พื้นที่ให้เช่า</u> ประกอบด้วยพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) รวมพื้นที่ให้เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 36,648 ตารางเมตร <u>พื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่า</u> ประกอบด้วย ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้า และบริการที่เป็นบูทหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น รวมพื้นที่เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 7,524 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวมทั้งสิ้นเท่ากับ 44,172 ตารางเมตร	<u>พื้นที่ให้เช่า</u> ประกอบด้วยพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) รวมพื้นที่ให้เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 36,648 ตารางเมตร <u>พื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่า</u> ประกอบด้วย ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้า และบริการที่เป็นบูทหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น รวมพื้นที่เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 7,524 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวมทั้งสิ้นเท่ากับ 44,172 ตารางเมตร
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ระดับประมาณ 1,333 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มในอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมประมาณร้อยละ 6.30 ต่อปี อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 95.00 –	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ระดับประมาณ 1,329 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มในอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมประมาณร้อยละ 5.10 ต่อปี อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 95.50 –

สมมติฐาน	บริษัท ไทยประเมิณราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	97.00 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ	96.00 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ในปีที่ 1 เท่ากับ 15,000,000 บาท และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่ารวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าเช่าอื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าบริการจุดติดตั้งเสาสัญญาณ (Signal Post) ในปีที่ 1 รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าบริการจุดติดตั้งเสาสัญญาณ (Signal Post) เท่ากับ 64,000,000 บาท และ 2,000,000 บาท ตามลำดับ	ประกอบด้วยรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าเช่าเครื่องหยอดเหรียญ รายได้พื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าเช่าเครื่องหยอดเหรียญเท่ากับร้อยละ 5.00 และ ร้อยละ 0.10 ของรายได้ค่าเช่ารวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ประเภทอื่นๆ	รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย (1) รายได้ขดเชยค่าเบี้ยประกัน (2) รายได้ขดเชยค่าภาษีโรงเรือน และ (3) รายได้อื่นๆ รายได้ประเภทอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.00 – 3.00 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ	รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย (1) รายได้ขดเชยค่าเบี้ยประกัน (2) รายได้ขดเชยค่าภาษีโรงเรือน และ (3) รายได้อื่นๆ รายได้ประเภทอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.00 – 2.50 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเบี้ยประกัน (2) ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน และ (3) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (5) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และ (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.50 – 9.00 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบ	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเบี้ยประกัน (2) ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน และ (3) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (5) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และ (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.00 – 7.50 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบ

สมมติฐาน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 100 ร้อยละ 75 ร้อยละ 50 และร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งหมด หรือไม่เกินจำนวน 55 ล้านบาท 48 ล้านบาท 34 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ จำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาเปลี่ยนแปลงไป	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 100 ร้อยละ 75 ร้อยละ 50 และร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งหมด หรือไม่เกินจำนวน 55 ล้านบาท 48 ล้านบาท 34 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ จำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาเปลี่ยนแปลงไป
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ประกอบด้วย 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม: ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่ารวม 2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) ในการ	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ประกอบด้วย 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม: ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่ารวม 2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) ในการ

สมมติฐาน	บริษัท ไทยประเมิณราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	<u>จัดหาผู้เช่า และการต่อสัญญากับผู้เช่า</u> 2.1 ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน 2.2 ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ : ▪ อายุสัญญาไม่ถึง 1 ปี : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.0 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.5 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไปและผู้เช่าได้ทำสัญญาค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับ 3. <u>ค่าธรรมเนียมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) :</u> ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (กำไรสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 60 ร้อยละ 45 ร้อยละ 30 และร้อยละ 15 ของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือไม่เกินจำนวน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท	<u>จัดหาผู้เช่า และการต่อสัญญากับผู้เช่า</u> 2.1 ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน 2.2 ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ : ▪ อายุสัญญาไม่ถึง 1 ปี : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.0 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.5 เดือน ▪ อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไปและผู้เช่าได้ทำสัญญาค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับ 3. <u>ค่าธรรมเนียมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) :</u> ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (กำไรสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 60 ร้อยละ 45 ร้อยละ 30 และร้อยละ 15 ของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือไม่เกินจำนวน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท สำหรับ

สมมติฐาน	บริษัท ไทยประเมิณราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่ กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัล พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้ ส่วนลด จะถูกปรับตามสัดส่วนของ ช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป	ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่ กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัล พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้ ส่วนลด จะถูกปรับตามสัดส่วนของ ช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วน ทุน (Capital Expenditure)	ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลา ประมาณการ	ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลา ประมาณการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 9.00

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ของบริษัท ไทยประเมิณราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ ได้จากรายงานการประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา

เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นี้ จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ/หรือ เงินสด การจำหน่ายการลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุน และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แล้ว

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทุนรวมในครั้งนี้ กองทุนรวมได้พิจารณาใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) เงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ (ถ้ามี)

อนึ่ง การจะนำเงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ในส่วนของเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน (“เงินมัดจำ”) ไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บริษัทจัดการได้พิจารณาในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมาจาก เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) เงินสดการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ (ถ้ามี) และเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยใช้เงินมัดจำจำนวนประมาณ 500 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 70 ของเงินมัดจำทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยให้กองทุนรวมมีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ ทำให้ต้นทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่ำลง เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนประเภทอื่น อาทิ เงินกู้ยืม หรือการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

- **การคงระดับเงินสดสำรองของกองทุนรวม ให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของเงินมัดจำรวมจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ของทุกโครงการที่กองทุนรวมลงทุน**

การคงระดับเงินสดสำรอง ที่ระดับประมาณร้อยละ 30 ของเงินมัดจำรวมจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ของทุกโครงการที่กองทุนรวมลงทุน จะมีความระมัดระวังพอเพียง เนื่องจากโอกาสที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคืนเงินมัดจำแก่ผู้เช่าพื้นที่จนถึงระดับร้อยละ 30 ของเงินมัดจำรวมจะมีโอกาสเกิดขึ้นน้อย กล่าวคือ ให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดต่ำลงจากระดับปัจจุบันที่อยู่ประมาณร้อยละ 98 ไปอยู่ที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 70

หากพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องตลอดมาของโครงการที่บริหารโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 - 95 มาโดยตลอดซึ่งสะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวมและความ

ต้องการของผู้เช่าพื้นที่ ประกอบกับนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแล การเช่าของผู้เช่าแต่ละรายอย่างใกล้ชิด และการคงไว้ซึ่งรายชื่อจองพื้นที่ของผู้เช่าสำรอง (Waiting List) สำหรับ แต่ละโครงการ

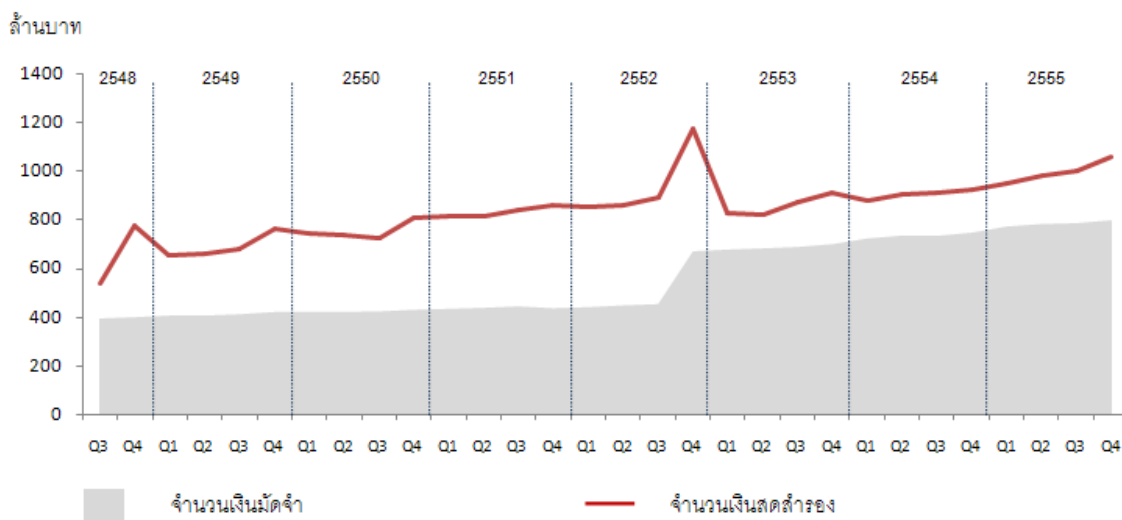
นอกจากนี้ ภายหลังจากการเช่าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะมีการลงทุนในศูนย์การค้ารวม 4 แห่ง ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงในการที่กองทุนรวมจะต้องคืนเงินมัดจำพร้อมๆ กัน เนื่องจากศูนย์การค้าแต่ละแห่งที่กองทุนรวมลงทุนมีรอบระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าของพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่ ตรงกัน

■ ความเสี่ยงและโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงของการนำเงินมัดจำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2

การดำรงเงินสดสำรองนั้น เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการรองรับการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่ผู้เช่า รายเดิมย้ายออก ไม่ว่าจะเป็นเนื่องจากความประสงค์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่ เหมาะสมกว่า หรือผู้เช่ารายเดิมไม่ต่อสัญญา แต่ด้วยธุรกิจปกติของโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนนั้น มี อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 - 95 ซึ่งแสดงว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถหาผู้เช่าราย ใหม่มาทดแทนผู้เช่าที่ออกไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ โดยในทางปฏิบัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม ล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าจะหมดอายุ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตประมาณร้อยละ 80 ของผู้เช่าเดิมจะ ทำการต่อสัญญาเช่า ส่งผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องคืนเงินมัดจำให้กับผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิม ไม่ต่อสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะ หมดอายุ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้เงินสดสำรองที่ดำรงไว้ดังกล่าว และ/หรือเงินมัดจำที่เรียกเก็บ จากผู้เช่ารายใหม่เพื่อจ่ายคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเดิม

■ ข้อมูล : จำนวนเงินมัดจำของโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนทั้ง 3 แห่ง นั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า



สำหรับมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดทำประมาณการจำนวนเงินมัดจำที่คาดว่าจะต้องคืนให้แก่ผู้เช่าล่วงหน้าประมาณ 6 เดือน ซึ่งทำให้กองทุนรวมสามารถประเมินสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่และการคืนเงินมัดจำล่วงหน้าเพื่อบริหารกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงาน หรือการลงทุนในตราสารที่มีสภาพคล่อง เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการศูนย์การค้า การคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า และการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้มีนโยบายที่จะทยอยรวบรวมเงินมัดจำดังกล่าวให้มีจำนวนเพียงพอสำหรับการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า หรือผู้ให้สิทธิการเช่าแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดอายุสิทธิการเช่าแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย และ/หรือ เงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 11,568 ล้านบาท ซึ่งอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะส่งผลดีต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เนื่องจากโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นโครงการศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด มีผู้เช่าหลากหลาย และมีอัตราการใช้พื้นที่สูง

โดยมีปัจจัยเชิงบวกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งได้แก่ปัจจัยเชิงบวกดังต่อไปนี้

1. ความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้กับการกระจายความเสี่ยง

ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครทั้งหมด ซึ่งการลงทุนในจังหวัดอื่นจะช่วยกระจายความเสี่ยงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในเชิงทำเลที่ตั้ง และช่วยลดความเสี่ยงต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากภัยพิบัติ ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในบางภูมิภาคของประเทศ หรือความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมศูนย์การค้า เป็นต้น

2. การลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดลง

เมื่อพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

(รายละเอียดตามภาคผนวก ข) รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 75.9 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงไปอีกประมาณ 11 ปี ซึ่งภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าของโครงการดังกล่าว รายได้สุทธิของกองทุนรวมจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เพิ่มเติมจะทำให้รายได้สุทธิของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น และจะช่วยลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้ภายหลังจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดลง

3. ประเมินการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 11,568 ล้านบาท บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการ ตลอดระยะเวลาลงทุน 30 ปี ที่กองทุนรวมจะได้จากการลงทุนที่ราคา 11,568 ล้านบาท อยู่ในอัตราประมาณร้อยละ 8.31 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด) แม้ว่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ จากการเข้าลงทุนในมูลค่าข้างต้นจะให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าเท่ากับราคาประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ซึ่งใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9 หรือเทียบเท่ากับ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ร้อยละ 9 เช่นกัน) คาดว่ากองทุนรวมยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางดังนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.76	4.08	4.24
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	5.02	5.45	5.71
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	6.24	6.69	6.97

ที่มา : Bloomberg

ทั้งนี้ มูลค่าในการลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ประสงค์จะได้รับจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์

พอร์ต ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 11,568 ล้านบาท ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 11,568 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่สูงขึ้นกว่าอัตราร้อยละ 8.31 ต่อปี นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการดำเนินการ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายหลังการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ผลตอบแทนภายในสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะ เพิ่มขึ้นจากอัตราที่ระบุไว้ข้างต้น

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็น ราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของ กองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่า ทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

(หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ เดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ¹	2,309.80	2,939.78
รายได้อื่น ¹	485.72	591.99
รายได้ขั้นต้น	2,795.51	3,531.76
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(182.37)	(182.37)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์	2,613.14	3,349.39
ดอกเบี้ยรับ ²	22.74	20.54
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม²		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(325.40)	(366.54)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน ²	(20.98)	(30.93)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ²	(2.86)	(4.22)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ²	(1.91)	(2.81)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม ²	(4.53)	(6.04)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ²	-	(1.29)
ดอกเบี้ยจ่าย ²	(11.75)	(79.88)
รวมค่าใช้จ่าย	(367.43)	(491.71)

(หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,268.45	2,878.22
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ³ (หน่วย: ล้านหน่วย)	1,636	2,212
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน		
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร ⁴ (หน่วย: ล้านบาท)	2,087	2,821
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (หน่วย: ล้านบาท)	-	-
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	2,087	2,821
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน		
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	1.28	1.28
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	-	-
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	1.28	1.28

หมายเหตุ:

- (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (“รายงานประมาณการ”) ในภาคผนวก ข รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
- (2) ดอกเบี้ยรับ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ
- (3) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 576.15 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย
- (4) ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 7.44 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก) และ 8.77 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งที่สอง) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน และจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92 และ 98 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนด้วยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก ข รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

การประมาณการเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปีเป็นจำนวนเท่าไร

การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานบัญชีที่สภาวิชาชีพกำหนด และกฎระเบียบ และ/หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคตได้

สมมติฐาน

- คำนวณเงินต้นและอัตราเงินปันผลจากมูลค่าต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับราคาที่ตราไว้ 10.00 บาท
- ปัจจุบันกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน
- ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตในปี พ.ศ. 2556 ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวมเท่ากับ 33.59 ปี (คำนวณโดยการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินทรัพย์สิน ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2556 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2557 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม)
- จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 29.77 สตางค์/ปี (คำนวณจากราคาที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน หารด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวม = $10/33.59$) หรือประมาณร้อยละ 3 ต่อปี ดังนั้น อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาท)

	ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	1.28
ราคาที่ตราไว้ (บาท)	10.00
อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	12.80
ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี)	33.59
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ² (ร้อยละ)	2.98

	อัตราเงินส่วนแบ่ง กำไรต่อปี (ร้อยละ)	เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	9.82	0.98	76.56
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ²	2.98	0.30	23.44
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรต่อปี	12.80	1.28	100.00

หมายเหตุ :

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนมีต้นทุนเฉลี่ยในการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแตกต่างจากราคาที่ตราไว้ (10 บาทต่อหน่วย) ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนสามารถใช้ต้นทุนเฉลี่ยของตนแทนราคาที่ใช้ในการคำนวณข้างต้น
2. สำหรับอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี

ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับประมาณการราคาเสนอขายสูงสุดที่คาดว่าจะเป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ 15.30 บาท¹)

- จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 45.55 สตางค์/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยลงทุน หารด้วยระยะเวลาสิทธิการเข้าเฉลี่ยของกองทุนรวม = $15.30/33.59$) หรือประมาณร้อยละ 3 ต่อปี ดังนั้น อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

	ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	1.28
ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน ¹ (บาท)	15.30
อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	8.36
ระยะเวลาสิทธิการเข้าเฉลี่ย (ปี)	33.59
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ² (ร้อยละ)	2.97

	อัตราเงินส่วนแบ่ง กำไรต่อปี (ร้อยละ)	เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	5.38	0.82	64.06
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ²	2.98	0.46	35.94
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรต่อปี	8.36	1.28	100.00

หมายเหตุ :

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนเข้าลงทุนหรือมีต้นทุนเฉลี่ยที่ประมาณการราคาเสนอขายสูงสุดที่คาดว่าจะเป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ 15.30 บาทต่อหน่วย สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินต้นและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป จำนวนได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปีหักด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินต้นต่อปี
2. สำหรับอัตราเงินต้นเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป จำนวนได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นเฉลี่ยต่อปี

ภาพรวมของธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2556 ประเทศไทยมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจร้อยละ 2.8 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 5.4 ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2556

การขยายตัวในด้านการผลิต

การขยายตัวมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากสาขาการโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์ การค้าปลีกค้าส่ง และการเงิน ในขณะที่สาขาอุตสาหกรรมหดตัวตามการหดตัวของอุตสาหกรรมที่มุ่งเน้นการส่งออก

การขยายตัวในด้านการใช้จ่ายของภาคครัวเรือน

มีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การส่งออกหดตัวตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาท

คาดว่าจะการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี พ.ศ. 2556 ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก การดำเนินมาตรการของภาครัฐเพื่อรักษาเสถียรภาพและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ปัจจัยพื้นฐานด้านการลงทุนที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี เงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำและเอื้ออำนวยต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ รวมทั้งการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2556 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.8 – 4.3 โดยการบริโภคและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.6 และ 6.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 2.3 - 2.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 0.3 ของ GDP

ตารางแสดงสถิติและการคาดการณ์ตัวเลขทางเศรษฐกิจ ระหว่างไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2555 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2556

อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YOY)	พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2556		
	ไตรมาส 4	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ทั้งปี (ประมาณการ)
GDP (ณ ราคาคงที่)	19.1	6.5	5.4	2.8	3.8 - 4.3
การลงทุนรวม (ณ ราคาคงที่)	23.0	13.2	5.8	4.5	6.0
ภาคเอกชน	20.9	14.4	2.9	1.9	4.0
ภาครัฐ	31.6	8.9	18.8	14.8	13.8



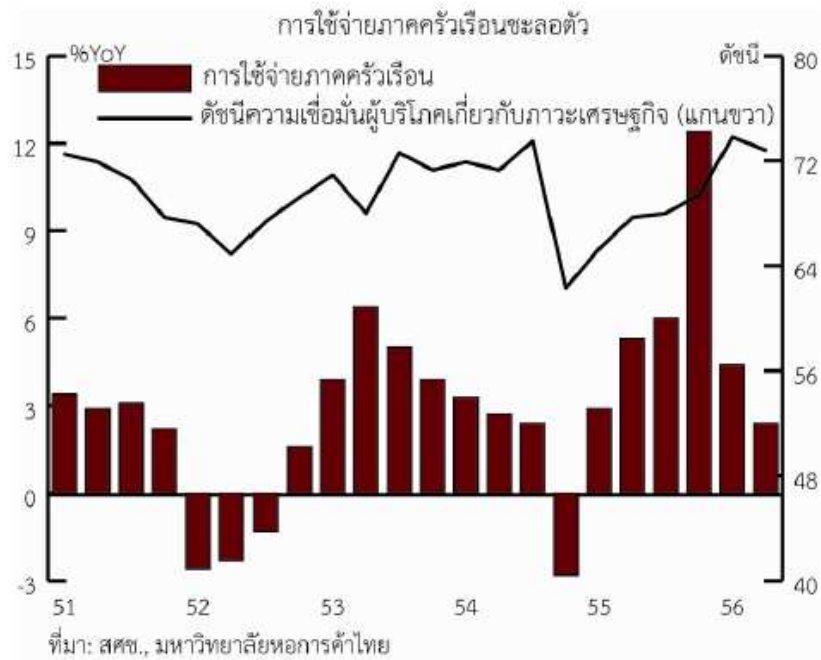
อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YOY)	พ.ศ. 2555		พ.ศ. 2556		
	ไตรมาส 4	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ทั้งปี (ประมาณการ)
การบริโภครวม (ณ ราคาคงที่)	12.4	6.8	3.8	3.0	2.6
ภาคเอกชน	12.4	6.7	4.4	2.4	2.5
ภาครัฐ	12.5	7.5	2.9	5.8	3.6
มูลค่าการส่งออกสินค้า	18.2	3.1	4.5	-1.9	5.0
ปริมาณ	17.0	2.5	4.1	-1.5	5.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า	16.4	8.8	6.4	0.2	6.5
ปริมาณ	16.9	7.1	8.4	3.3	7.8
ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (ร้อยละ)	0.2	0.8	0.0	-0.1	0.3
เงินเฟ้อทั่วไป	3.2	3.0	3.1	2.3	2.3 - 2.8
อัตราการว่างงาน	0.5	0.7	0.7	0.8	0.7

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

การใช้จ่ายภาคครัวเรือน

ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของ ปี พ.ศ. 2556 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อน เนื่องมาจากการขยายตัวที่สูงขึ้นและการลดลงของแรงส่งจากมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรก โดยค่าใช้จ่ายในสินค้าคงทนชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของการจำหน่ายรถยนต์นั่งจากการขยายตัวร้อยละ 121.8 ในไตรมาสก่อนหน้าเป็นร้อยละ 5.2 ในไตรมาสนี้ ในขณะที่ปริมาณการจำหน่ายจักรยานยนต์หดตัวร้อยละ 8.1 เช่นเดียวกับการบริโภคสินค้าในหมวดอื่นๆ ซึ่งขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงตามรายได้เกษตรกรที่ยังฟื้นตัวอย่างช้าๆ และการลดลงของรายได้จากการส่งออกในรูปแบบเงินบาท ในขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 72.8 ลดลงจากระดับ 73.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

แผนภาพอัตราการเปลี่ยนแปลงของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจ ระหว่างปี พ.ศ. 2551 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2556



การค้าส่งค้าปลีก

ในช่วงเดือนเมษายนถึงเดือนพฤษภาคม ปี พ.ศ. 2556 ดัชนีการค้าปลีกขยายตัวร้อยละ 0.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการชะลอตัวในเกือบทุกหมวดตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ โดยเฉพาะการค้าในหมวดอาหารและเครื่องดื่ม รถยนต์และเชื้อเพลิง และเครื่องจักรและอุปกรณ์ สอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของรายได้เกษตรกร และการหดตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม การค้าปลีกของห้างสรรพสินค้ายังขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยดัชนีการค้าปลีกสำหรับหมวดห้างสรรพสินค้ามีการเติบโตประมาณร้อยละ 5.4 ในช่วงเวลาดังกล่าว

ตารางแสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีค้าส่งค้าปลีก ระหว่าง ปี พ.ศ. 2544 – 5 เดือนแรกของ ปี พ.ศ. 2556

อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YOY)	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555							พ.ศ. 2556		
	ทั้งปี	ทั้งปี	ครึ่งปี แรก	ครึ่งปี หลัง	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	5 เดือน แรก	ไตรมาส 1	เม.ย. – พ.ค.
ดัชนีค้าปลีก	11.1	18.3	8.1	16.9	8	16.7	14.3	36.8	8.0	9.9	0.5
อาหารและเครื่องดื่ม	-13.1	-16.3	-50.2	-20.6	-50.2	-20.6	-9.6	45.7	81.8	99	57.3
รถยนต์และเชื้อเพลิง	1.2	28.9	10.4	27.4	10.4	27.4	23.2	62.2	9.9	14.1	3.8
ห้างสรรพสินค้า	6.8	8.8	7.5	8.5	7.5	8.5	9.6	11.2	4.8	4.4	5.4
ดัชนีค้าส่ง	17.3	20	19.4	22.6	19.4	22.6	7.9	32.4	6.7	11.4	-0.4
วัตถุดิบการเกษตร/สัตว์	11.6	-12.8	-18.3	-15.8	-18.7	-16.6	-15.7	1.8	-0.9	-1.9	0.7
เชื้อเพลิง	9.7	16	16.4	7.5	16.3	7.4	16.6	24.2	4.4	6.7	1.0

อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YOY)	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555							พ.ศ. 2556		
	ทั้งปี	ทั้งปี	ครึ่งปี แรก	ครึ่งปี หลัง	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	5 เดือน แรก	ไตรมาส 1	เม.ย. – พ.ค.
เครื่องจักรและอุปกรณ์	6.3	18.6	5.9	21.0	5.7	20.8	10.7	42.1	17.3	26.7	3.8

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2556

เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปีมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกหดตัวจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 1.7 (% QoQ sa.) โดยมีสาเหตุสำคัญจาก (1) การลดลงของแรงส่งจากมาตรการคืนภาษีให้กับผู้ซื้อรถยนต์คันแรกซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การบริโภคภาคเอกชนปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า (2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาทส่งผลให้ปริมาณการส่งออกลดลง รวมทั้งส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมที่มุ่งเน้นการส่งออกหดตัว (3) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณในไตรมาสที่ 1 ของปีงบประมาณ 2556 อย่างไรก็ดีตามในไตรมาสที่ 2 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าหดตัวช้าลงร้อยละ 0.3 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวดีขึ้นของพลวัตรทางเศรษฐกิจ เมื่อรวมกับแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกและมาตรการรักษาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาครัฐคาดว่าจะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในครึ่งหลังปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก

อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังยังคงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างช้าๆ เนื่องจาก (1) ฐานการขยายตัวที่สูงขึ้นโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2555 (2) แรงขับเคลื่อนจากภาคการส่งออกยังคงมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำตามข้อจำกัดด้านการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะความล่าช้าในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซน และเศรษฐกิจจีนซึ่งยังอยู่ในช่วงของการปรับตัวต่อปัญหาเสถียรภาพในระบบการเงินซึ่งแนวโน้มที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจโลกขยายตัวในเกณฑ์ต่ำกว่าคาดการณ์ (3) แม้ว่าค่าเงินบาทจะเริ่มอ่อนค่ามากขึ้นในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 และในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2556 แต่หากเปรียบเทียบกับในช่วงก่อนวิกฤติการณ์เศรษฐกิจและการเงินในสหรัฐฯ ค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์ สรอ. และเงินยูโรตามลำดับ นอกจากนี้ Real Effective Exchange Rate ในเดือนมิถุนายนยังคงแข็งค่าจากค่าเฉลี่ยในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2555 ร้อยละ 4.6 เงื่อนไขดังกล่าวยังมีแนวโน้มที่จะสร้างแรงกดดันต่อขีดความสามารถในการแข่งขันด้านราคาและยังเป็นปัญหาความท้าทายต่อการขยายตัวของภาคการส่งออกทั้งในระยะสั้นและระยะปานกลาง โดยเฉพาะภายใต้แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนในระยะปานกลาง (4) การลดลงของแรงส่งจากมาตรการคืนภาษีให้กับผู้ซื้อรถยนต์คันแรก และ (5) แนวโน้มความล่าช้าของการดำเนินการตามแผนการลงทุนที่สำคัญของภาครัฐ เมื่อรวมกับการขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ในครึ่งปีแรก คาดว่าจะทำให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั้งปีต่ำกว่าประมาณการครั้งที่ผ่านามา

ที่มา: สำนักคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกและค้าส่งของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2555

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ปี พ.ศ. 2555 – ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ศูนย์การค้าเมกะ บางนา และศูนย์การค้าเกตเวย์เอกมัย และการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุตรธานี นอกจากนี้ยังมีโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวนหนึ่งที่มีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2556 – พ.ศ. 2557 อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี และศูนย์การค้าดิเอ็มโพเรียม II รวมไปถึงโครงการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา และเดอะมอลล์ บางแค

สำหรับพื้นที่ต่างจังหวัด มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดใหม่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุพรรณบุรี และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี นอกจากนี้ ในปัจจุบันมีโครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างก่อสร้างคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล และศูนย์การค้าพรอมเมนาดา (Promenada) เชียงใหม่ เป็นต้น

จากภาพรวมสภาวะตลาดและการแข่งขันในพื้นที่กรุงเทพฯ มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่กระจายตัวอยู่มากมาย ทำให้โอกาสทางธุรกิจในพื้นที่ดังกล่าวมีค่อนข้างจำกัดในปัจจุบัน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมุ่งแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากแถบชนเมือง รวมถึงตลาดต่างจังหวัดที่มีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น การรุกไปยังตลาดใหม่ๆ เหล่านี้ถือเป็นโอกาสทางธุรกิจที่ดีเนื่องจากในต่างจังหวัดโดยส่วนใหญ่ยังไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ นอกเหนือจากห้างค้าปลีกขนาดใหญ่หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต และมีการเติบโตของกำลังซื้ออย่างต่อเนื่อง ดังนั้นศูนย์การค้าที่มีศักยภาพจะสามารถตอบสนองความต้องการทางด้านรสนิยมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในท้องถิ่นซึ่งไฮเปอร์มาร์เก็ตยังไม่สามารถตอบสนองได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความพร้อมในเรื่องเงินทุน มีเครือข่ายร้านค้าอยู่ในกลุ่มธุรกิจ และมีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงร้านค้าให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ จะมีข้อได้เปรียบในการช่วงชิงความเป็นผู้นำในการขยายธุรกิจไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพจะสามารถครอบครองตลาดได้ในที่สุด

ในด้านการบริหารจัดการศูนย์การค้า กลยุทธ์ทางการตลาดยังคงเป็นเครื่องมือสำคัญอย่างยิ่งในการกระตุ้นให้ผู้ใช้บริการมีการจับจ่ายใช้สอย ผู้ประกอบการได้นำการตลาดในรูปแบบต่างๆ มาใช้ในการดึงดูดกลุ่มเป้าหมาย ตลอดจนสร้างประสบการณ์ของผู้ใช้บริการที่มีความคาดหวังใหม่ๆ เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง การตลาดเหล่านี้นอกจากจะช่วยกระตุ้นการเข้าใช้บริการ (Traffic) และการจับจ่ายใช้สอยแล้ว ยังช่วยสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับผู้ใช้บริการซึ่งสามารถนำไปสู่การรักษาฐานผู้ใช้บริการ (Customer Retention) และการสร้างความจงรักภักดีของผู้ใช้บริการ (Customer Loyalty) ในระยะยาว นอกเหนือจากการจัดอีเวนต์เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้มาใช้บริการแล้ว ผู้ประกอบการยังมุ่งเน้นการจัดกิจกรรมที่สนับสนุนการขายของร้านค้า (Sale Promotion) ควบคู่ไปกับการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมจัดกิจกรรมทางการตลาดขนาดใหญ่เพื่อให้งบประมาณการตลาดที่มีจำกัดใช้ไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เครื่องมือด้านการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าต่างๆ และสื่อทางสังคม (Social Media) ถูกนำมาใช้มากขึ้นเพื่อรักษาฐานผู้ใช้บริการและกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอย โดยการสื่อสารกับผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีสิทธิพิเศษสำหรับผู้ใช้บริการในโอกาสต่างๆ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี พ.ศ. 2554 ทำให้ผู้บริโภคได้มีการใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2555 ในหลายๆ หมวด โดยเฉพาะสินค้ากึ่งคงทน เช่น เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า และรองเท้า เพื่อทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งส่งผลในทางบวกต่อผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ในช่วงปี พ.ศ. 2555 – พ.ศ. 2558 ผู้ประกอบการกลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้ามีแผนที่จะขยายสาขาอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในจังหวัดชายแดนไทยกับพม่า ลาว และกัมพูชา เนื่องจากการเปิดตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 จะช่วยขยายโอกาสทางการค้าในบริเวณดังกล่าว ผู้ประกอบการจะต้องเตรียมความพร้อมเพื่อจะรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวอาเซียนและนานาชาติที่คาดว่าจะเดินทางเข้ามาใช้จ่ายในประเทศไทยมากขึ้น ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงกดดันจากการ

แข่งขันที่สูงขึ้นจากคู่แข่งต่างชาติซึ่งจะสามารถขยายธุรกิจเข้ามาในประเทศไทยได้ง่ายขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพจะสามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสทางการค้าที่มากขึ้นได้อย่างสูงสุด

กลุ่ม Community Mall และ Lifestyle Mall

โครงการในกลุ่มนี้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งในใจกลางเมือง ชานเมือง หรือบริเวณชานเมือง ตามพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางและการทำกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวันในบริเวณใกล้เคียงชุมชนที่พักอาศัยอยู่ โดยแนวทางการพัฒนาโครงการประเภทนี้ จะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ชิดชุมชน การออกแบบโดยมุ่งเน้นให้มีความร่มรื่นน่าพักผ่อนและมีเอกลักษณ์สวยงาม ตลอดจนการใช้แม่เหล็กที่หลากหลายในการดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการ อาทิ ร้านอาหาร ร้านเบเกอรี่ ซูเปอร์มาร์เก็ต สถานเสริมความงาม โรงเรียนกวดวิชา ร้านหนังสือ ร้านขายยา ธนาคาร ฯลฯ ซึ่งครอบคลุมความต้องการหลักๆ ของผู้ใช้บริการทั้งในแง่การพักผ่อน การจับจ่ายใช้สอย และการพบปะสังสรรค์

ในปี พ.ศ. 2555 โครงการในกลุ่มนี้ยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ประกอบการในหลายๆ ธุรกิจนอกเหนือจากธุรกิจค้าปลีก โดยมีการลงทุนจากทั้งกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มทุนอื่นๆ ที่มีที่ดินอยู่ โดยจะมีทั้งรูปแบบที่พัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) อย่างเดียวหรือโครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use Development) การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อมพร้อมๆ กับโครงการที่พักอาศัยขนาดใหญ่ หรือการพัฒนาเป็นเฟสต่อเนื่องเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไปแล้ว การพัฒนาศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ไม่ต้องอาศัยพื้นที่มากเหมือนไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จึงทำให้มีโอกาสหาทำเลที่ตั้งได้ง่ายและใกล้ชิดชุมชนมากกว่า นอกจากนี้ศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) ในปัจจุบันยังครอบคลุมแทบทุกกลุ่มเป้าหมายตั้งแต่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปจนถึงพรีเมียมอีกด้วย โครงการสำคัญที่เปิดตัวในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2554 – ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 ได้แก่ เรนฮิลล์ เดอะวอลล์ เอเซียทิก เดอะริเวอร์พรีนท์ เดอะพรอแมนาด รามอินทรา เพียวเพลส, จตุจักรกรีน อินท์-อินเตอร์เซค ท่อนซุงอเวนิว รัชฎะปาร์ค ศรีนครินทร์ เซนาเพลส เจริญนคร นวมินทร์ Festival Walk เป็นต้น โดยกระแสศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) นี้ได้แพร่กระจายไปยังต่างจังหวัดอย่างรวดเร็ว โดยผู้ประกอบการท้องถิ่นได้ทยอยพัฒนาโครงการลักษณะนี้มากขึ้นเรื่อยๆ สำหรับหัวเมืองสำคัญที่มีการขยายการลงทุน ได้แก่ ภูเก็ต นครราชสีมา ขอนแก่น และประจวบคีรีขันธ์

ในอนาคตศูนย์การค้ากลุ่มนี้จะยังมีการเพิ่มจำนวนอย่างต่อเนื่อง และยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้อีกมาก โดยในปี พ.ศ. 2556 คาดว่าศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) จะมีการขยายตัวในแง่ของพื้นที่ขึ้นมาเป็นอันดับหนึ่ง แทนที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) ซึ่งทำให้การแข่งขันในกลุ่มนี้รุนแรงมากขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) ยังเริ่มการปรับรูปแบบ ลดขนาดและเพิ่มความเป็นศูนย์การค้ามากขึ้น ผู้ประกอบการศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community mall) ต้องมีการปรับตัวมากขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคอย่างลงตัวอย่างเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การตั้งร้านค้าใหม่เพื่อสร้างความแตกต่าง การมีร้านแม่เหล็กประเภทต่างๆ ที่ครบถ้วนทุกมิติความต้องการของผู้ใช้บริการ การรักษาฐานลูกค้าประจำและขยายฐานลูกค้าให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง การบริหาร Facility ต่างๆ ที่ต้องอาศัยความชำนาญในการดูแลรักษา ภายใต้ต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งหมดล้วนเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และ ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมายผังเมืองโดยเฉพาะการกำหนดโซนนิ่งในการขยายสาขาขนาดใหญ่ในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ต ในปี พ.ศ. 2555 ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์ Multi Format โดยการพัฒนา รูปแบบโครงการที่หลากหลายทั้งที่เป็น ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว รูปแบบผสมผสานระหว่างห้างค้าปลีกและศูนย์การค้าขนาดย่อม และ รูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการรุกเข้าสู่ตลาด ในส่วนของกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขาย ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำตลาด จากที่เคยมุ่งเน้นแค่เรื่องราคาถูก โปรโมชันลดแลกแจกแถม และการจัดการตัวสินค้า เป็นการให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพฤติกรรม การจับจ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการโดยใช้โปรแกรมลูกค้าสัมพันธ์ผ่านบัตรสมาชิกและบัตรเครดิตของห้าง มีการแบ่งแยกกลุ่มของผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ทั้งกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับเรื่องราคา กลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการบริการ เพื่อที่จะบริหารลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ยังมุ่งสร้างความมั่นใจในเรื่องคุณภาพ พร้อมทั้งการรับประกันความพอใจ โดยการสื่อสารกับผู้บริโภคผ่านทางสื่อหลัก ทั้งโทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และ Direct Mail เพื่อประชาสัมพันธ์โปรโมชันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจากการทำ Benchmark Campaign อย่างเข้มข้น

นอกเหนือจากกลยุทธ์ดังกล่าว ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกสู่ตลาดในระดับบนกว่ากลุ่มผู้ให้บริการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยการเปิดร้านค้าปลีกในรูปแบบ “เอ็กซ์เพรส” ซึ่งมีการปรับปรุงทั้งในด้านภาพลักษณ์ คุณภาพของสินค้า และการให้บริการ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพระดับพรีเมียม

โดยภาพรวม ผู้ประกอบการกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต ได้มุ่งเน้นการพัฒนาร้านค้าในขนาดเล็กลงในรูปแบบร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ (Super Convenient Store) และร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) เช่น โลตัส เอ็กซ์เพรส (Lotus Express) มินิ บิ๊กซี (Mini BigC) ท็อปส์ เดลี่ (Tops Daily) ซีพี ฟู๊ด มาร์เก็ต (CP Food Market) และแม็กซ์แวลู (Max Value) โดยมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองหลักต่างจังหวัด เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคในย่านที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า และในชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ ภายในปีที่ผ่านมา แนวโน้มธุรกิจในอนาคตคาดว่า ผู้ประกอบการกลุ่มนี้จะเริ่มเจาะตลาดหัวเมืองรองในต่างจังหวัดและมีการขยายสินค้าในกลุ่มอาหารมากขึ้น

ภาพรวมเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของประเทศ โดยมีประชากรประมาณ 1.66 ล้านคน (ข้อมูลกรมการปกครองล่าสุด ปี พ.ศ. 2555) คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 27 ของประชากรทั้งหมดในภาคเหนือ ประกอบกับจังหวัดเชียงใหม่มีมหาวิทยาลัยจำนวน 7 แห่ง และมีวิทยาเขตของมหาวิทยาลัยจำนวน 7 แห่ง ซึ่งมีนักศึกษารวมกันประมาณ 97,800 คน (ข้อมูลกระทรวงศึกษาธิการล่าสุด ปี พ.ศ. 2553) ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และการศึกษา ที่สำคัญในภาคเหนือของประเทศไทย

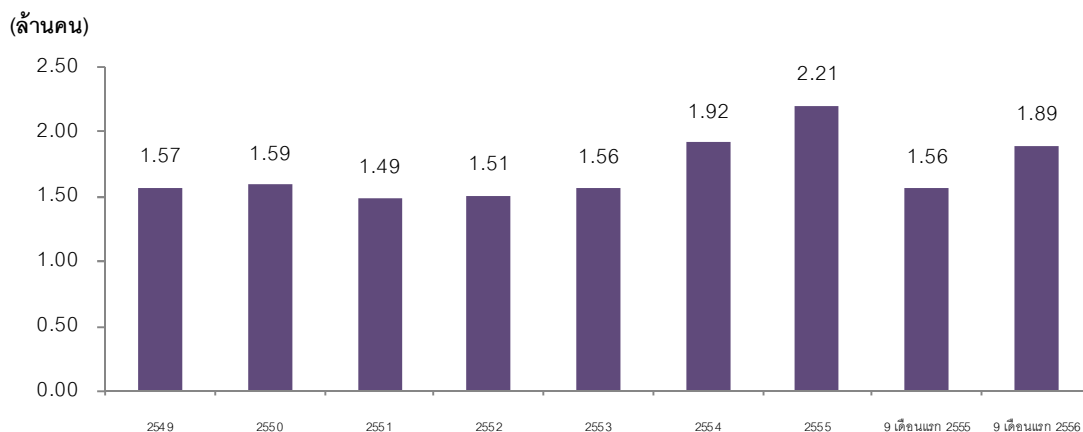
แผนภาพแสดงจำนวนประชากรของจังหวัดที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 10 อันดับแรก ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555



ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สำหรับด้านการท่องเที่ยว ในปี พ.ศ. 2555 จังหวัดเชียงใหม่มีผู้มาเยือนรวมทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติประมาณ 6.57 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.66 ล้านคนในปี พ.ศ. 2554 และมีรายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 53,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากประมาณ 43,070 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2554 ซึ่งสูงเป็นอันดับที่ 4 ของประเทศไทยรองจากกรุงเทพฯ จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดชลบุรี หากพิจารณาจำนวนผู้โดยสารขาเข้า ณ ท่าอากาศยานเชียงใหม่ จำนวนผู้โดยสารขาเข้ามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2551 – พ.ศ. 2555 โดยภายในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้ากว่า 2.21 ล้านคน

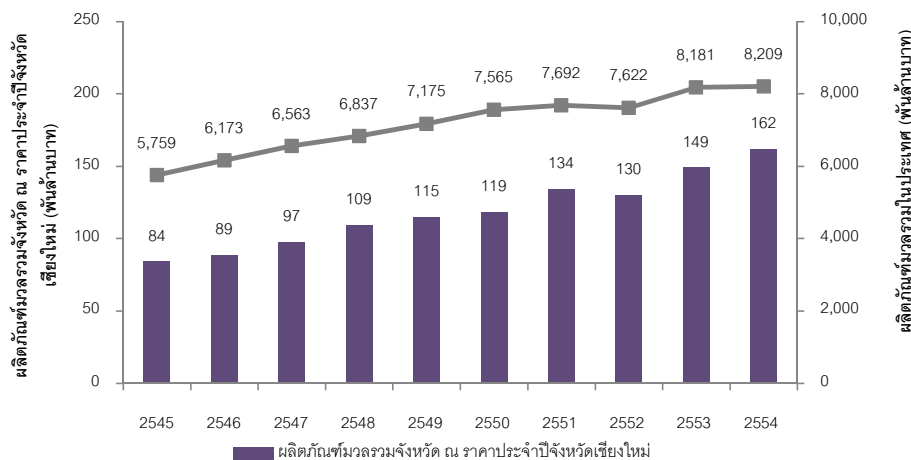
แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารขาเข้า ณ ท่าอากาศยานเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2549 – ช่วง 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

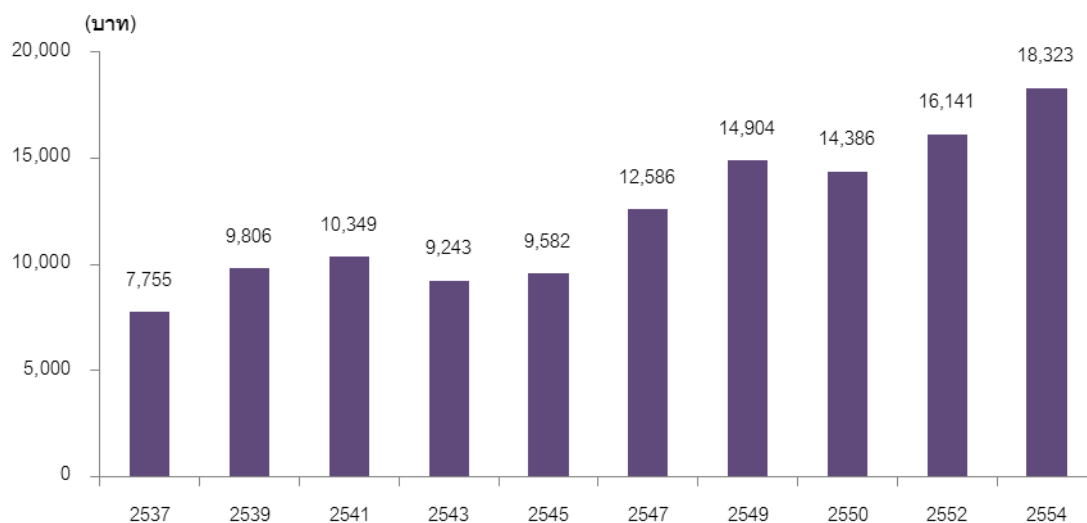
เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 – พ.ศ. 2554 เท่ากับร้อยละ 7.3 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศที่อัตราร้อยละ 4.0 ในช่วงเวลาเดียวกัน กล่าวคือการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ สูงกว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจโดยเฉลี่ยของทั้งประเทศ ด้วยเหตุข้างต้น ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในระดับที่สูง ดังจะเห็นได้จากอัตรารายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2554 เท่ากับ 18,323 บาทเดือนต่อครัวเรือน

แผนภาพผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ณ ราคาประจำปี (Gross provincial product : GPP) จังหวัดเชียงใหม่ และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) ของประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – ปี พ.ศ. 2554



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2537 – ปี พ.ศ. 2554



ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกของจังหวัดเชียงใหม่

จากการที่จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่มาก มีจำนวนนักท่องเที่ยวค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ และมีการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยพิจารณาจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดและรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน อยู่ในระดับที่น่าพอใจ ส่งผลให้เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพด้านพาณิชย์กรรม และการค้าปลีก

ในการวิเคราะห์อุตสาหกรรมค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้แบ่งประเภทพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ตามเกณฑ์ด้านแหล่งที่มาของรายได้ ออกเป็น 3 รูปแบบ ประกอบด้วย

1. โครงการศูนย์การค้า หมายถึง โครงการที่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากร้านค้าต่างๆ ภายในศูนย์
2. โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต หมายถึง โครงการที่มีรายได้หลักจากการขายสินค้า/ส่วนแบ่งกำไรจากสินค้าที่จำหน่ายภายในศูนย์ และมีรายได้บางส่วนจากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์
3. โครงการประเภทอื่นๆ หมายถึง โครงการที่ไม่ใช่โครงการศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ต เช่น โครงการเช่าที่เล็กระยะสั้น โครงการที่เป็นตลาดเฉพาะกลุ่ม เป็นต้น

ในปัจจุบัน จังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ค้าปลีกหลักๆ จำนวน 16 โครงการ แบ่งเป็นโครงการศูนย์การค้า 4 โครงการ โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต 8 โครงการ และโครงการประเภทอื่นๆ 4 โครงการ รวมพื้นที่เช่าทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 361,000 ตารางเมตร

ตารางแสดงข้อมูลของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ของจังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบัน

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)
โครงการศูนย์การค้า		
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต	อำเภอเมือง	71,777
กาดสวนแก้ว	อำเภอเมือง	160,000
พันธุ์ทิพย์พลาซ่า	อำเภอเมือง	30,000
เดอะ พลาซ่า	อำเภอเมือง	7,000
รวม		268,777
โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต		
โลตัส กาดคำเที่ยง	อำเภอเมือง	13,504
แมคโคร แมริม	อำเภอแมริม	7,000
แมคโคร หางดง	อำเภอหางดง	8,500
แมคโคร เชียงใหม่	อำเภอเมือง	11,000
บิ๊กซี เอกซ์ตรา เชียงใหม่	อำเภอเมือง	15,000
บิ๊กซี หางดง	อำเภอหางดง	10,000
บิ๊กซี หางดง 2	อำเภอหางดง	6,000
บิ๊กซี อาริน่า	อำเภอดอกจันทน์	ไม่มีข้อมูล
รวม		ไม่ต่ำกว่า 71,004
โครงการประเภทอื่นๆ		

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)
กาดฝรั่ง (ริมปิง)	อำเภอหางดง	6,000
อินเด็กซ์ ลิฟวิง มอลล์	อำเภอเมือง	16,000
มีโชคพลาซ่า (ริมปิง)	อำเภอเมือง	ไม่มีข้อมูล
นอร์ททาวน์ (ริมปิง)	อำเภอเมือง	ไม่มีข้อมูล
รวม		ไม่ต่ำกว่า 22,000

ที่มา: สื่อทางอินเทอร์เน็ต บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และข้อมูลภายในบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ภายในอำเภอเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่และมีกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังในการจับจ่ายใช้สอยสูง นอกจากนี้ ยังพบว่าศูนย์การค้าเป็นรูปแบบของพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีความนิยมสูงสุด

สำหรับอุปทานในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - พ.ศ. 2558 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่วางแผนจะเปิดดำเนินการอีกไม่ต่ำกว่า 10 โครงการ ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่เช่าของโครงการค้าปลีกสมัยใหม่เพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 445,000 ตารางเมตร โดยโครงการขนาดใหญ่ที่วางแผนจะเปิดดำเนินการ ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ เมญ่า พรอมเมนาดา เชียงใหม่ แพล็ตตินั่มแฟชั่นเซ็นเตอร์ แอลแลนด์เอช ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ และเดอะฮาบอร์ เป็นต้น ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการเติบโตของกำลังซื้อต่อครัวเรือน ในจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดใกล้เคียง ดึงดูดให้ผู้ประกอบการโครงการพื้นที่ค้าปลีกเข้ามาพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการในการจับจ่ายใช้สอยที่เพิ่มขึ้น

ตารางแสดงข้อมูลของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการในระหว่างปี พ.ศ. 2555 – พ.ศ. 2558

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	อำเภอเมือง	46,500
พรอมเมนาดา	อำเภอเมือง	51,736
เชียงใหม่ แพล็ตตินั่ม แฟชั่น เซ็นเตอร์	อำเภอเมือง	ไม่มีข้อมูล
เมญ่า	อำเภอเมือง	35,000
แอลแลนด์เอช ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์	อำเภอสันทราย	ไม่มีข้อมูล
เดอะฮาบอร์	อำเภอเมือง	ไม่มีข้อมูล
กรีนพลัสมอลล์ 2	อำเภอเมือง	ไม่มีข้อมูล
สตาร์ เอวีนิว	อำเภอเมือง	5,000
@Curve	อำเภอเมือง	3,250
The Chill park	อำเภอหางดง	1,800-2,000
วี คอมมูนิตี้ มอลล์	อำเภอเมือง	1,000

ที่มา: สื่อทางอินเทอร์เน็ต และจากการสอบถามจากผู้ประกอบการ

ในด้านอุปสงค์การเช่าพื้นที่ศูนย์ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด มีความคิดเห็นว่า ปริมาณอุปสงค์จะยังคงอยู่ในระดับที่สูง เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบกับการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจจากต่างประเทศที่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community)

ทั้งนี้คาดว่า อุปทานใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นจะถูกรองรับโดยการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ ซึ่งน่าจะส่งผลให้แนวโน้มอัตราค่าเช่า โดยทั่วไปอยู่ในระดับที่คงตัว หรือมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม การกำหนดอัตราค่าเช่านั้น จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ประเภทของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ ความเป็นที่นิยมของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหาร และองค์ประกอบประการอื่นๆ

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตได้ ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กองทุนรวมจะมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้ให้เช่า ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงปัจจุบันจะครบกำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาคู่สมมติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ รวมถึงการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในแต่ละครั้ง โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ อาทิ เช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่ง

เอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ทั้งนี้ รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

6.1 กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (Mall Management Strategy)

เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง การบริหารศูนย์การค้าจะมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า และความแข็งแกร่งทางการตลาด และการบริหารศูนย์การค้า เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจ ในศูนย์การค้าและส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

ความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandizing Mix)

ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้า ภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า

กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)

ดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดโดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ ผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าโดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาด และทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า บริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ ซึ่งดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

การบริหารและการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในศูนย์การค้าอย่างมีคุณภาพ (Quality and Services Excellence)

ดำเนินการพัฒนาบุคลากร และยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจัดรถจุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

6.2 กลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (Asset Enhancement Strategy)

มุ่งเน้นในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า

6.3 กลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม (Acquisition Growth Strategy)

กองทุนรวมมุ่งเน้นการแสวงหาโอกาสให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มผลตอบแทนการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้งโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้ และ CPN ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นี้ให้กองทุนรวมทราบอย่างน้อย 9 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด โดย CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตอย่างไรก็ดีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจจะพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงินความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

ไม่มี

8. ปัจจัยความสำเร็จของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ทำเลที่ตั้ง

การเดินทางมายังโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สามารถทำได้โดยสะดวก เพราะโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนมหิดลซึ่งเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และเป็นย่านชุมชนและธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง นอกจากนี้ ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ภาคเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆ รวมถึงการขยายตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยว คาดว่า การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจไทยในอนาคต รวมถึงการที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) จะยิ่งทำให้ภาคธุรกิจของประเทศไทยรวมถึงภาคเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกับพม่า และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบครัน (One-Stop Shopping Mall) และใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในภาคเหนือ โดยสามารถรองรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โครงการศูนย์การค้าดังกล่าว ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมไม่ได้เช่าลงทุนในครั้งนี้) โรงภาพยนตร์จำนวน 7 โรง อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก (สินค้าแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านหนังสือ) และโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย มีความหลากหลายในด้านสินค้าและบริการ โดยร้านค้าในศูนย์การค้าดังกล่าวได้ถูกจัดสัดส่วนประเภทผู้เช่า (Tenant Mix) และจัดแบ่งพื้นที่เช่า (Zoning Arrangement) อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยดึงดูดให้มีผู้เช่ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้มีผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2555) อยู่ที่ร้อยละ 99.4

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์บริหารศูนย์การค้ายาวนานกว่า 30 ปี และบริหารศูนย์การค้ามากกว่า 20 แห่ง รวมถึงโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ซึ่งบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) บริหารโครงการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2539) จะได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ ปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ประกอบด้วย (1) การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (4) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยภายใต้การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยการก่อการร้าย กองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และบุคคลภายนอกจะได้รับความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนพื้นที่การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และ/หรือ รายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แล้วแต่กรณี

อนึ่ง ในการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เช่าเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินที่เช่า โดยมีหลักการคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ ในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการ ก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่า สิ้นไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่า สิ้นไหมทดแทน พื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทุนรวมมีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตาม สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการดังกล่าว แล้ว กองทุนรวมจะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าทรงจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการ ครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทุนรวมตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรง สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สิน ที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่มีขนาดใหญ่และมีความใหม่ กองทุนรวมจึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และมี พื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมยินยอมที่จะลดสัดส่วนการ ครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียง เท่ากับค่า สิ้นไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและบริษัท เช่น ทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับบริษัท เช่น ทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องชำระค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการ ก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงอาจมี โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าลดลง เนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่า สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลดลง แต่กองทุนรวมก็อาจจะได้รับค่าเช่าให้อัตราที่สูงเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็น ทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่ม สูงขึ้นได้

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไรสำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12. กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

12.1 กองทุนรวมมีข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

12.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญาับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

- 12.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างตัวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้ซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างตัวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- 12.2 ภายใต้บังคับข้อ 12.3 และข้อ 12.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอติดจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 12.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 12.2 โดยอนุโลม
- 12.6 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 12.1 และข้อ 12.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552
- 12.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 12.2 (3) ข้อ 12.3 (3) และข้อ 12.5 ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 12.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 12.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่

จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

14. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนอย่างไร

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1.1 (1) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมา

รวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจจะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

17. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่อย่างไร

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทุนรวมเป็นการลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (2) สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมจะลงทุน) (3) สิทธิการเช่าในงานระบบ และ (4) การซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องมือเครื่องใช้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด

ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหุ้นรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. การลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินตามข้อ (1) ถึง (4) ข้างต้น จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,168 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. เนื่องจากการเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว น่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตนี้จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุน

- รวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์
2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในตารางแสดงค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม และตามข้อตกลงอื่นที่ระบุไว้ในสมมติฐานผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และภาคผนวก ก ด้วยเหตุนี้ กองทุนรวมจึงให้สิทธิแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมด เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในการเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการทั้งหมดในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
 3. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมให้สิทธิแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด รวมถึงลูกค้า คู่สัญญาของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายอื่นที่ไม่ได้เช่าพื้นที่จากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติ ธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยที่กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกัน
 4. ปัจจุบันมีผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประมาณร้อยละ 6.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าและค่าบริการในพื้นที่เหล่านั้นอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของกองทุนรวมซึ่งเช่าพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

นอกจากนี้ ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมอาจใช้แหล่งเงินทุน โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ตามธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทุนรวม เช่น เป็นการกู้ยืมที่ไม่ต้องมีหลักประกัน (Clean Loan) โดยมีข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นที่มีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกัน ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รับทราบและมีความเข้าใจในเงื่อนไขดังกล่าวเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

18. กองทุนรวมนีกำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า และ
3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม กองทุนรวมได้ใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีข้อมูลโดยสังเขปของเงินกู้ยืมดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,000
อัตราดอกเบี้ย	MLR – 1.00% ถึง MLR – 1.75%
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	12 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมียอดเงินกู้ข้างต้นคงเหลือเท่ากับ 415 ล้านบาท

การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมอาจจะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืม โดยในเบื้องต้นธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้เสนองวงเงินจำนวน 1,650 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,650
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – 2.00%
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	12 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

ทั้งนี้ ยอดเงินกู้คงเหลือก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556 มียอดคงเหลือเท่ากับ 395 ล้านบาท) จะได้รับการปรับเงื่อนไขให้สอดคล้องกับการกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะกู้ยืมอาจจะแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพแวดล้อมในตลาด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทุนจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นต้น

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหัวข้อความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน – ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน
และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขาย
หน่วยลงทุน

1.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และ
ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและ
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัท
จัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนถึง
วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2557

1.2. วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนที่ธนาคารไทยพาณิชย์ และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศ
ไทย) จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ในวัน และเวลาทำการ จนถึงวันที่ 4 เมษายน พ.ศ.
2557

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษ

การจองซื้อตามสิทธิ

ผู้จองซื้อแสดงความประสงค์จองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน
พ.ศ. 2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกัน
การจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

การจองซื้อเกินสิทธิ (ถ้ามี)

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) สามารถจองซื้อพร้อมกับ
การจองซื้อตามสิทธิข้างต้น หรือ ตามวันและเวลา วิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วย
ลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จองซื้อพิเศษ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน พ.ศ. 2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงวันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ผู้จองซื้อแสดงความประสงค์จองซื้อหน่วยลงทุน ตามวันและเวลา และวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่มีหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในกำหนดเวลา หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุอื่นใดก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- สภาพตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะเป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบ

3. การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนดดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมซึ่งเป็นผู้ลงทุนทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดของช่วงราคาที่เสนอขายในครั้งเดียวเต็มจำนวนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร **ไม่เกิน** วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2557 ตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีไม่ใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อ จะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2557)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ได้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใด ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงเวลากำหนดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้รับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทเจ้าของสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จองซื้อพิเศษ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

4. เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หากบริษัทจัดการประสงค์ที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น
- 4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด

- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มิใช่เหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาปรับขนาดการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5. การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนทั่วไปจะได้รับเงินคืนในส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ได้รับจัดสรรโดยไม่มีดอกเบี้ยและค่าเสียหายใดๆ
- 5.2 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ ยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ ยุติโครงการ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ
- 5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายโดยการโอนเงินให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามข้อ 4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 และ 5.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ย และ/หรือ ผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายเอง ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินคืนค่าจองซื้อ

6. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี/จองซื้อ

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน

รวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

กองทุนส่วนบุคคลและ/หรือคณะบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้รับเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกวิท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ (4) ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชียังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ Custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ Custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ (3) ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) โดยเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อ และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2

7.1 วิธีจัดสรรหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 576,150,000 หน่วย จะเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.3521 หน่วยลงทุนใหม่ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม อาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยให้บริษัทจัดการนำหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่ไม่รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมละสิทธิ หรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ
- (2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละราย ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่เต็มตามจำนวนที่จองซื้อ หรือในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาที่จองซื้อ

ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 แล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าการจองซื้อหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้เมื่อรวมกับเงินสด การจำหน่ายหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์ เงินกู้ยืม (ถ้ามี) ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุด

ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวภายหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายใดๆที่เกี่ยวข้องแล้ว คำนวณผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว ตามสัดส่วนของเงินที่ได้รับชำระเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าวจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียง หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 30 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

7.2 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกลุ่มใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิให้เป็นไปตามนั้น

ในการจัดสรรหน่วยลงทุนในกรณีทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกลุ่มใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- 1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนรวมบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือ วัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุอันจำเป็นและสมควร
- 2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ใน ส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่นายทะเบียน หน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
 - 3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - 4 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวม จะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน ต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุน ไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการ ปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุน เกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกิน ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติ

ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่คุณจองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scriptless)

8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

กรณีใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่เพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.

ทั้งนี้นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขาย

หน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาออกเอกสารการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือรูปแบบที่จะมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมในอนาคต ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถร้องขอเปลี่ยนแปลงรูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนได้ภายหลัง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมเงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

9. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: www.set.or.th

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดตามได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: www.set.or.th และ Website ของบริษัทจัดการ: www.scbam.com

10. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2777-7777 กด 0 กด 6 หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร.0-2263-6000

11. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	0-2470-3200 - 1
โทรสาร	:	0-2470-1996 - 7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนดังต่อไปนี้

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2

ชื่อ	:	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
ที่อยู่	:	121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2641-2128-32

โทรสาร : 0-2641-2134

ชื่อ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

ที่อยู่ : 1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนพัฒนาการ
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

โทรศัพท์ : 0-2719-4500

โทรสาร : 0-2719-5070-71

14. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 999/9 อาคารดิอออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัล
เวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุม
วัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2667-5555

โทรสาร : 0-2264-5593

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ 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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามสัญญาจ้างบริหารคราวละ 10 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหากอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา

ต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าครึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยสาเหตุดังกล่าว

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

15. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

15.1 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ หน่วยงานพาณิชย์ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	:	0-2544-6679
โทรสาร	:	0-2544-2185

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21, 24-25 เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	:	0-2658-6300
โทรสาร	:	0-2658-6301

15.2 ผู้ร่วมรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	:	อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 28 เลขที่ 87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	:	0-2694-7999
โทรสาร	:	0-2694-7813

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
 สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
 โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8
 โทรสาร : 0-2656-2405-6

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ
 เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4068
 นายธนิศ โอสธาสเลิศ
 เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5155
 ที่อยู่ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
 ชั้น 50 – 51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-2000

โทรสาร : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัท
จัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถึงเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และ รายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่มีการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวน รายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งประเมินค่าทรัพย์สิน และวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัย ภายนอกอื่นๆ

ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายในศูนย์การค้าหรือปริมาณความต้องการพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงศูนย์การค้าให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในศูนย์การค้าหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 10 - 15 ปี และโดยทั่วไปศูนย์การค้าจะไม่มีหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น

ผลกระทบต่อยาได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง เว้นแต่ หากพิจารณาว่าการปิดศูนย์การค้าเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วนๆ

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)) จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อยาได้ และ ลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อยาได้ และ ผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ความทันสมัย และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของศูนย์การค้า และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการชำระหนี้จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างระยะเวลาการดำเนินการของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการรวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อยาได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าได้ นอกจากนี้ การทำสัญญาเช่าทุกสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 - 6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาชดเชยเป็นรายได้ของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้นๆ ได้

ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

การมีผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า เช่น การมีห้างสรรพสินค้า หรือโรงพยาบาลการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลงและปริมาณผู้ซื้อสินค้าและใช้บริการลดน้อยลง และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่นๆ และรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าด้วย

ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน เช่น การลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ กองทุน

รวมไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ที่เป็นส่วนของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และ/หรือห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ทำให้กองทุนรวมไม่ได้เป็นผู้จัดหาประกันภัยรวมถึงใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีเกิดความเสียหายแก่ส่วนของห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ความเสียหายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เข้าพื้นที่ การให้บริการของกองทุนรวมได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ ถึงแม้กองทุนรวมจะได้จัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะแต่ความเสียหายที่กระทบกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)

ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้าซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนลูกค้าที่มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการในศูนย์การค้าหากศูนย์การค้าไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้าหรือภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ดังนั้นศูนย์การค้าที่จะประสบความสำเร็จในระยะยาว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีความเข้าใจในเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิตและการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจศูนย์การค้าและตลาดค้าปลีกเป็นอย่างดี และต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้าให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ แม้ว่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน และกองทุนรวมยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้วก็ตาม แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และ มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และการประกันการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ และ/หรือ รายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าด้วย ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) มีการกำหนดมูลค่าทดแทน

ให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้ตลอดระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ โดยที่มีการกำหนดมูลค่าทดแทนดังกล่าวในการต่อกรมธรรม์ประกันภัยทุกปี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เข้าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งผู้ให้เข้า ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือผู้ให้เข้าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทุนรวมมีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เข้าทรงจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เข้าโดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เข้าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทุนรวมตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เข้า กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เข้าที่สร้างขึ้นใหม่มีขนาดใหญ่และมีความใหม่ กองทุนรวมจึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เข้า หรือในกรณีที่กองทุนรวมและผู้ให้เข้าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและผู้ให้เข้าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เข้ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงอาจมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลดลง แต่กองทุนรวมก็อาจจะได้รับค่าเช่าให้อัตราที่สูง เนื่องจากทรัพย์สินที่เข้าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และ

หน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์มีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบทางอ้อมจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ รวมไปถึงความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร นโยบายอื่นใดของรัฐบาล และความขัดแย้งทางการเมืองที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น ซึ่งความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมดังกล่าวอาจไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อราคาของหน่วยลงทุนและผลประกอบการของกองทุนรวม แต่ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพลักษณ์ประเทศต่อชาวต่างชาติ รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบทางอ้อมต่อสถานะทางการเงิน ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์และผลประกอบการของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและธุรกิจ การลดลงของความต้องการของผู้บริโภค ปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงโดยตรงและโดยอ้อมต่อ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเช่าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปโภค) และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำ

พิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะได้รับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2549 กองทุนรวมยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้นกองทุนรวมจึงได้ตกลงกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในการวางมาตรการเพิ่มเติม จนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน (โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนบริษัท 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 ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่บริษัท 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 ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (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) จะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่กองทุนรวมเห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะถูกยกเลิกเมื่อกองทุนได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่กองทุนรวมยอมรับได้มาทดแทน

ข) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า ระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด โดยกำหนดให้กองทุนรวมสามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม กองทุนรวมก็ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคารจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และสามารถใช้อำนาจจากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมไม่หรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่

ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและไม่ได้ให้สิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาจจะมีการขาย หรือให้เช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใดโดยกองทุนรวมไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้

ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 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 ไม่สามารถให้กองทุนรวมใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของ กองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การลดลงของการครอบครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าที่ลดลง การผิดสัญญาการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามได้มีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการดังกล่าวประจำงวด 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 เพื่อศึกษาผลกระทบจากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่มีต่อเงินปันผลต่อหน่วย ซึ่งจากการศึกษาพบว่า เงินปันผลต่อหน่วยที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case) แตกต่างจากเงินปันผลต่อหน่วยที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับในกรณีฐาน (Base Case) น้อยกว่าร้อยละ 5.0 ซึ่งน่าจะถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากภาคผนวก ค: รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและมีซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

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

ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน และการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินการของกองทุนรวม

ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทุนรวม กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ยังอาจจะ

เกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลัก โดยมีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 21 แห่ง และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าในอาคารสำนักงาน และการหาร้านค้าผู้เช่าให้แก่ศูนย์การค้าของกองทุนรวมด้วย ซึ่งอาจทำให้อาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้าของกองทุนรวมมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าอาคารสำนักงานหรือร้านค้าลดลง หรือไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มากนัก เนื่องจากการเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่เช่า ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่างๆ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ทำเลที่ตั้ง ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการเช่าใช้บริการของลูกค้า และผู้เช่า ดังนั้น ลูกค้าและผู้เช่าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกใช้บริการศูนย์การค้าที่ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก อีกทั้งในอดีต บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน และโครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จด้านอัตราผู้เช่าและรายได้มาแล้ว จึงไม่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเปิดดำเนินการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ในจังหวัดเชียงใหม่ ประมาณปลายปี พ.ศ. 2556 ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีระยะทางระหว่างทั้งสองโครงการประมาณ 8 - 11 กิโลเมตร ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ทั้งนี้บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การเปิดดำเนินการของศูนย์การค้าทั้งสองแห่งในจังหวัดเชียงใหม่ จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- ก. ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งมีการวางตำแหน่งทางการตลาด (positioning) กลุ่มผู้เช่าเป้าหมาย และผู้ใช้บริการเป้าหมายที่แตกต่างกัน

ตารางแสดงตัวอย่างผู้เช่าหลัก และลักษณะการใช้พื้นที่

	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปซูเปอร์มาร์เก็ต	เซ็นทรัลฟู้ดฮอลล์
ผู้เช่าหลัก และ พื้นที่อื่นๆ	โฮมเวิร์ค กาดหลวง และอาคารอเนกประสงค์	ออฟฟิศเมท และลานสเก็ตน้ำแข็ง

- ข. ผู้เช่าส่วนใหญ่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นผู้ประกอบการที่มีศักยภาพจากทั้งใน และ ต่างประเทศ ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะเปิดดำเนินการในศูนย์การค้าทั้งสองแห่ง เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เป็นต้น

- ค. สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในโครงการอสังหาริมทรัพย์เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีการกระจายตัวที่ดี โดยไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเช่าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 3 (ยกเว้นเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์) ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ผลกระทบจากเหตุดังกล่าวไม่น่าจะมีนัยสำคัญต่ออัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
- ง. ในปัจจุบันยังมีผู้เช่าพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์น่าจะสามารถหาผู้เช่าทดแทนได้ในระยะเวลาอันสั้น

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตราฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสารสนเทศรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในอนาคตอาจมีการแก้ไขและเพิ่มเติมกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินการของกองทุนรวมและมูลค่าของหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช้ความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้หรือให้สามารถแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อให้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีอายุต่อเนื่องต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญา ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการโอนสิทธิจากผู้รับโอน และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในฐานะผู้เช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุของการเช่าก็ตาม อย่างไรก็ดี หากในท้ายที่สุดแล้ว กองทุนรวม และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาได้ สัญญาเช่าทรัพย์สินก็อาจจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย และกองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับเงินคืนจากสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอื่น การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางการบัญชี การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

กองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ทำการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมประเภทต่างๆ โดยได้มีการพิจารณาให้มีความเพียงพอและเหมาะสมตาม ลักษณะของการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และลักษณะของการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่พึงกระทำ นอกจากนี้เงินที่ได้จากการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเช่า มีหน้าที่ต้องนำไปใช้ซ่อมแซมความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสภาพที่สามารถส่งคืนให้แก่ผู้เช่าได้ตามสภาพเดิม

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม นอกจากนี้กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อปี ดังนั้นกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินกู้ยืมรวมถึงอัตราดอกเบี้ย เช่น การจัดทำให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยกองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในระยะเวลาใดๆ ระหว่างระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งค่าชดเชยใดๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืน

ดังกล่าว อาจเป็นจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ดังนั้นผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้ประมาณการไว้

ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.4 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
1.5 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
1.6 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	
2.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV
2.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
2.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ไม่มี
2.5 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย
2.6 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท)
2.7 ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวม	50,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
2.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
2.9 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
2.10 ค่านายหน้า (Commission) ในการหาผู้เช่าศูนย์การค้า 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ 0.5 เดือน 0.5 เดือน 1.0 เดือน 1.5 เดือน ร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า
2.11 ค่านายหน้า (Commission) ในการจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน 1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา 2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ 0.5 เดือน 0.5 เดือน 1.0 เดือน ร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า
2.12 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า
2.13 ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของ NAV ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน
2.14 ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
	รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 2.10 2.11 2.12 และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2.15 ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม
2.16 ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ร้อยละ 2.0 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนา
2.17 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
2.18 ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
2.19 ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง
2.20 ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ระบุในโครงการ	ตามอัตราที่ระบุในโครงการ
<u>หมายเหตุ</u> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)	

ภาคผนวก ก: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเขื่อนลพลาชา
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



ที่ ทพ. 14/16/063

วันที่ 17 มีนาคม 2557

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิวาลัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 10 แปลง เนื้อที่แบ่งเช่าเข้ากองทุนฯ รวม 32-3-56.85 ไร่ หรือ 13,156.85 ตารางวา สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี (ประเมินเฉพาะส่วนพื้นที่เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ส่วนที่เข้ากองทุนฯ ซึ่งได้แก่พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวม 44,171.65 ตารางเมตร)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	วิธีการรายได้
วันที่สำรวจ	13 มีนาคม 2557
วันที่ประเมิน	17 มีนาคม 2557
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สิทธิการเช่า สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี เป็นเงิน 10,902,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันสองล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้

ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของการรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสรรส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

VPC

ASIA PACIFIC

in association with

CLUTTONS

บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง
ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์)

กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ผู้ประเมินหลัก วฒ. 018



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
THAI PROPERTY APPRAISAL LYNN PHILLIPS CO., LTD.
Website: <http://www.vpc.co.th> E-mail: tpa@vpc.co.th



in association with



ที่ ทพ. 13/16/366

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
อ้างอิง รายงานประเมินราคา ที่ ทพ. 13/16/138 , หนังสือที่ ทร 216/2556

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) โดยผู้ว่าจ้างประสงค์ให้สอบทานการประเมินราคาเพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินที่สอบทาน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2556 โดยไม่ต้องทำการสำรวจทรัพย์สินใหม่พิจารณาเห็นว่าระยะเวลาในการสอบทานห่างจากระยะเวลาสำรวจเดิม เพียง 5 เดือน จึงทำการสอบทานราคา โดยไม่ได้สำรวจทรัพย์สินใหม่ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง (ในส่วนของสมมติฐานในการประเมินราคา ได้ปรับให้เป็นมูลค่า ณ วันสอบทาน ตามเอกสารประเมินราคาแนบ โดยในส่วนอื่นที่มีได้มีการเปลี่ยนแปลง ให้ยึดถือเอกสารตามรายงานประเมินที่ ทพ.13/16/138 และ หนังสือที่ ทร 216/2556)

บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 10 แปลง เนื้อที่แบ่งเช่าเข้ากองทุนฯ รวม 32-3-56.85 ไร่ หรือ 13,156.85 ตารางวา สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี (ประเมินเฉพาะส่วนพื้นที่เซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ส่วนที่เข้ากองทุนฯ ซึ่งได้แก่พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวม 44,171.65 ตารางเมตร)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	วิธีการรายได้
วันที่สอบทาน	1 ตุลาคม 2556
วันที่ประเมิน	7 พฤศจิกายน 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สิทธิการเช่า สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี เป็นเงิน 10,632,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้

ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสรรส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็น
ค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียด
ประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สิน
เปลี่ยนแปลงไป

บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ
เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตาม
มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



(นางสาวอัญชลี โตกระแสร)

วฒ. 017

ผู้ประเมินหลัก



ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์)

กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นห์ ฟิลลิปส์ จำกัด



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
THAI PROPERTY APPRAISAL LYNN PHILLIPS CO., LTD.
Website: <http://www.vpc.co.th> E-mail: tpa@vpc.co.th

สำเนา



in association with



ทร. 216/2556

วันที่ 27 กันยายน 2556

เรื่อง ขอแจ้งมูลค่าทรัพย์สินกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานบางส่วน

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

อ้างถึง รายงานการประเมินราคาของบริษัทฯ เลขที่ ทพ. 13/16/138 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2556

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) ได้แจ้งเพิ่มเติมกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับข้อกำหนดด้านค่าใช้จ่ายของกองทุนดังนี้

1. ด้าน Operating Expenses

เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) และ/หรือ บริษัทย่อยของ CPN จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ในช่วงปีที่ 2556-2560 โดยมีรายละเอียดที่ CPN เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังนี้

ปี 2556 เดือนตุลาคม-ธันวาคม รับภาระร้อยละ 100

ปี 2557 รับภาระร้อยละ 100

ปี 2558 รับภาระร้อยละ 75

ปี 2559 รับภาระร้อยละ 50

ปี 2560 รับภาระร้อยละ 25

2. ด้าน PM Fee

เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในช่วงปีที่ 2556-2560 โดยมีรายละเอียดที่ CPN เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังนี้

ปี 2556 เดือนตุลาคม-ธันวาคม รับภาระร้อยละ 40

ปี 2557 รับภาระร้อยละ 40

ปี 2558 รับภาระร้อยละ 30

ปี 2559 รับภาระร้อยละ 20

ปี 2560 รับภาระร้อยละ 10

โดยค่าใช้จ่ายในส่วนที่นอกเหนือจากที่ CPN และ/หรือ บริษัทย่อยของ CPN รับภาระ จะเป็นค่าใช้จ่ายที่รับภาระโดย CPNRF และตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป CPNRF เป็นผู้รับภาระทั้งหมด

ทั้งนี้ CPN ได้ตกลงรับภาระของค่าใช้จ่ายข้างต้นไม่เกินจำนวน ต่อไปนี้



	ต.ถ. - ข.ถ.				
รายการ	2556	2557	2558	2559	2560
ค่าใช้จ่าย OPERATING EXPENSES					
(รวม VAT)	13	62	49	34	18
ค่าใช้จ่าย PM FEE	11	35	31	20	10
รวม	24	97	80	54	28

ซึ่งสมมติฐานในการประเมินราคาเป็นการประเมินโดยในแต่ละช่วงปีการประเมินจะเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึงเดือนพฤษภาคม ของแต่ละปีจึงเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่รับภาระโดย CPN และ/หรือ บริษัทย่อยของ CPN ในแต่ละปีตามตารางสมมติฐานแนบ

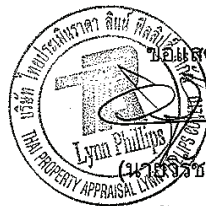
บริษัท ขอเรียนว่าจากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงด้านค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะมีมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม มูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 10,325,000,000.- บาท เป็นมูลค่า 10,517,000,000.- บาท (ตามเอกสารตารางสมมติฐานและมูลค่าทรัพย์สินแนบ)

ทั้งนี้ในส่วนของรายได้ส่วน CMA บริษัท ขอแก้ไขรายละเอียดสมมติฐานในการประเมินราคาจากเดิมเป็นดังนี้

CMA HALL

เป็นรายได้จากพื้นที่ CMA Hall พื้นที่ 3,111.63 ตารางเมตร ประมาณการรายได้
โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในอดีตโดยประมาณการรายได้พื้นที่ CMA ที่ปีละ 15,000,000.- บาท
ประมาณการการเจริญเติบโตของรายได้ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ข้อแสดงความนับถือ

(นายจิรัช ไตรธนาวัฒน์)

กรรมการ , ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ผู้ประเมินหลัก วฒ. 018



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
THAI PROPERTY APPRAISAL LYNN PHILLIPS CO., LTD.
Website: <http://www.vpc.co.th> E-mail: tpa@vpc.co.th

สำเนา



in association with



ที่ ทพ. 13/16/138

วันที่ 21 มิถุนายน 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 10 แปลง เนื้อที่แบ่งเช่าเข้ากองทุนฯ รวม 32-3-56.85 ไร่ หรือ 13,156.85 ตารางวา สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี (ประเมินเฉพาะส่วนพื้นที่เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ส่วนที่เข้ากองทุนฯ ซึ่งได้แก่พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวม 44,171.65 ตารางเมตร)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	วิธีการรายได้
วันที่สำรวจ	27 พฤษภาคม 2556
วันที่ประเมิน	21 มิถุนายน 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สิทธิการเช่า สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี เป็นเงิน 10,325,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้

ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของการรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสรรส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างกัน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

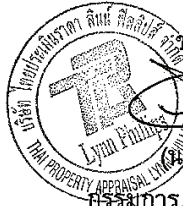
VPC
ASIA PACIFIC

in association with



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง
ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์)

กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ผู้ประเมินหลัก วณ. 018



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 57-10320 (1) GL

วันที่ 17 มีนาคม 2557

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวิวาลัย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2557 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 10,667,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

นายเลอสรณ์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	57-10320 (1) GL																																				
ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท																																				
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในขนาดประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน</td><td>164,557.80</td><td>112,974.57</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>10,016.56</td><td>10,016.56</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>174,574.36</td><td>122,991.13</td></tr> </tbody> </table> การประเมินครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับที่</th><th rowspan="2">รายการ</th><th colspan="2">พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม</th></tr> <tr> <th>(ตารางเมตร)</th><th>% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)</td><td>41,060.02</td><td>36.40%</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>3,111.63</td><td>31.06%</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>44,171.65</td><td></td></tr> </tbody> </table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)	1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56	รวม		174,574.36	122,991.13	ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม		(ตารางเมตร)	% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)	1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%	รวม		44,171.65	
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56																																		
รวม		174,574.36	122,991.13																																		
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม																																			
		(ตารางเมตร)	% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมิน)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%																																		
รวม		44,171.65																																			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่																																				

สรุปสาระสำคัญ และข้อตกลงเบื้องต้น (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	12 มีนาคม 2557
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี	10,667,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 56-11245 (1) GL

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อ้างถึง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 56-10444 (1) GL ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2556 และรายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 56-11081 (1) GL ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2556

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้ทำการทบทวนมูลค่าของทรัพย์สิน ประเภท
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมhidล, 252-251/1 ถนนวิวัลย (เชียงใหม่-ฮอด)
ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการ
ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการ
ประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินภายใต้ : 10,565,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
สิทธิการเช่า 30 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจริยบรรณ ในวิชาชีพ
อย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานเลขที่ : 56-11245 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	56-11245 (1) GL																																				
ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท																																				
อ้างอิง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่รายงาน 56-10444 (1) GL ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2556 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่รายงาน 56-11081 (1) GL ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2556																																				
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในขนาดประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน</td><td>164,557.80</td><td>112,974.57</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>10,016.56</td><td>10,016.56</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>174,574.36</td><td>122,991.13</td></tr> </tbody> </table> การประเมินในครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับที่</th><th rowspan="2">รายการ</th><th colspan="2">พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม</th></tr> <tr> <th>(ตารางเมตร)</th><th>% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)</td><td>41,060.02</td><td>36.40%</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>3,111.63</td><td>31.06%</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>44,171.65</td><td></td></tr> </tbody> </table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)	1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56	รวม		174,574.36	122,991.13	ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม		(ตารางเมตร)	% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)	1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%	รวม		44,171.65	
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56																																		
รวม		174,574.36	122,991.13																																		
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารที่ปล่อยเช่ารวม																																			
		(ตารางเมตร)	% ของพื้นที่อาคารรวม (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%																																		
รวม		44,171.65																																			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวิลาัย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่																																				

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานเลขที่ : 56-11245 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	12 กรกฎาคม 2556
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี	10,565,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปริดา แซ่ลิ่ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 56-11081 (1) GL

วันที่ 2 ตุลาคม 2556

เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อ้างอิง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 56-10444 (1) GL ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2556

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวิไลยา (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2556 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

➢ มูลค่าทรัพย์สินภายใต้ : 10,520,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
สิทธิการเช่า 30 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานเลขที่ : 56-11081 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	56-11081 (1) GL																																				
ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท																																				
อ้างอิง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 56-10444 (1) GL ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2556																																				
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายใน ศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลากว่าเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้ สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าใน อนาคตประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ ที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ เช่าประเมิน)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน</td><td>164,557.80</td><td>112,974.57</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>10,016.56</td><td>10,016.56</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>174,574.36</td><td>122,991.13</td></tr> </tbody> </table> การประเมินฯ ครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ ที่</th><th rowspan="2">รายการ</th><th colspan="2">พื้นที่อาคารปล่อยเช่ารวม</th></tr> <tr> <th>(ตารางเมตร)</th><th>คิดเป็นร้อยละของ พื้นที่เช่าประเมิน</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ ที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)</td><td>41,060.02</td><td>36.40%</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>3,111.63</td><td>31.06%</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>44,171.65</td><td></td></tr> </tbody> </table>			ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ เช่าประเมิน)	1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56	รวม		174,574.36	122,991.13	ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่อาคารปล่อยเช่ารวม		(ตารางเมตร)	คิดเป็นร้อยละของ พื้นที่เช่าประเมิน	1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ ที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%	รวม		44,171.65	
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ เช่าประเมิน)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56																																		
รวม		174,574.36	122,991.13																																		
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่อาคารปล่อยเช่ารวม																																			
		(ตารางเมตร)	คิดเป็นร้อยละของ พื้นที่เช่าประเมิน																																		
1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ ที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%																																		
รวม		44,171.65																																			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนน มหิตล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่																																				

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานเลขที่ : 56-11081 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	10 มิถุนายน 2556
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี	10,520,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด

(ลงชื่อ)

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 56-10444 (1) GL

วันที่ 28 มิถุนายน 2556

เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวิภาวดี (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2556 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินภายใต้ : 10,346,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
สิทธิการเช่า 30 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรณ์ ส่องทวน
กรรมการผู้จัดการ



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	56-10444 (1) GL																																				
ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท																																				
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																																				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในอาคารประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)</th><th>พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน</td><td>164,557.80</td><td>112,974.57</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>10,016.56</td><td>10,016.56</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>174,574.36</td><td>122,991.13</td></tr> </tbody> </table> การประเมินในครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับที่</th><th rowspan="2">รายการ</th><th colspan="2">พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <th>พื้นที่อาคารรวม</th><th>พื้นที่เช่า (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)</td><td>41,060.02</td><td>36.40%</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น</td><td>3,111.63</td><td>31.06%</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td><td>44,171.65</td><td></td></tr> </tbody> </table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)	1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56	รวม		174,574.36	122,991.13	ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)		พื้นที่อาคารรวม	พื้นที่เช่า (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)	1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%	2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%	รวม		44,171.65	
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้าสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	164,557.80	112,974.57																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	10,016.56	10,016.56																																		
รวม		174,574.36	122,991.13																																		
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)																																			
		พื้นที่อาคารรวม	พื้นที่เช่า (เฉพาะพื้นที่ส่วนเช่าภายใต้ประเมินค่า)																																		
1.	อาคารศูนย์การค้า 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน (ไม่รวมพื้นที่ตั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสาร)	41,060.02	36.40%																																		
2.	อาคารเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น	3,111.63	31.06%																																		
รวม		44,171.65																																			
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่																																				

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานเลขที่ : 56-10444 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	10 มิถุนายน 2556
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี	10,346,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.031)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ภาคผนวก ข: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิ
ของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558
และ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานนี้อันซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต อาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาใน
ส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้
ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตาม
ประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของ
อสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ
โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัด
จำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการ
ดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิ
ของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความ
น่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัด
จำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) การจ่ายเงินทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปัน
ส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่หน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ของผู้ถือหน่วยแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อนหรือหลัง
การเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมถึงนักลงทุนที่มีได้ถือหน่วยลงทุนตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับ
ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ได้รวมผลประโยชน์ของกองทุนรวม
จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคาร
สำนักงาน) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล
พลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”) โดยกองทุนรวมจะเริ่ม
รวมผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ดังกล่าวแล้ว ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“บริษัทจัดการ”) และคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมิได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่โอนเหล่านั้น ดังนั้นสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น



(นายธนิต โอสภาเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 มีนาคม 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม (พันบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	2,309,798	2,939,779
รายได้อื่น	3 (ก)	485,715	591,985
รายได้ขั้นต้น		<u>2,795,513</u>	<u>3,531,764</u>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ข)	(182,372)	(182,372)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		<u>2,613,141</u>	<u>3,349,392</u>
ดอกเบี้ยรับ	3 (ค)	22,738	20,537
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ฉ)	(325,397)	(366,538)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3 (จ)	(20,982)	(30,934)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3 (ฉ)	(2,861)	(4,218)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (จ)	(1,908)	(2,812)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม	3 (จ)	(4,531)	(6,042)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	3 (ข)	-	(1,294)
ดอกเบี้ยจ่าย	3 (ง)	(11,750)	(79,875)
รวมค่าใช้จ่าย		<u>(367,429)</u>	<u>(491,713)</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3 (ญ), 3 (ฉ)	<u>2,268,450</u>	<u>2,878,216</u>

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบ
รายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์

(พันบาท)

(ร้อยละ)

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

937,642

31.90

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

580,431

19.74

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน

791,725

26.93

รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

2,309,798

78.57

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

629,981

21.43

รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

2,939,779

100.00

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์

(พันบาท)

(ร้อยละ)

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

1,046,600

31.25

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

629,263

18.79

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน

937,278

27.98

รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

2,613,141

78.02

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

736,251

21.98

รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

3,349,392

100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบ
รายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท เช่นทรูพัฒนา จำกัด (มหาชน) (เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”)

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) เงินสดคงเหลือ เงินสดที่ได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ ซึ่งภายหลังการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”)

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ง) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

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

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต โดยมีสมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้น ดังนี้

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

- 1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศ และค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยสำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾

(ร้อยละ)

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

99.0

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

98.2

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

98.9

อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

98.5

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

97.4

หมายเหตุ ⁽¹⁾ อัตราการเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ประมาณการตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี สำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และในอัตราร้อยละ 3.00 - 3.33 ต่อปีสำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556

- 1.3) รายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดขายของผู้เช่า (ถ้ามี) อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการขั้นต่ำตามที่ระบุสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 หรือรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดขายของผู้เช่าที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2557 (“ช่วงเวลาก่อนหน้า”) แล้วแต่กรณี และใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี สำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- 1.4) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดอื่นๆที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ในแต่ละโครงการ ถูกกำหนดสมมติฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนลด⁽¹⁾

(ร้อยละ)

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	0.3
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	0.3
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	0.1
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	0.3

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราส่วนลดคิดเป็นร้อยละของรายได้ขั้นต้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าจะมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเริ่มเปิดดำเนินการ หรืออยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่าและคาดว่าส่วนลดนี้จะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ และภาวะตลาด ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า⁽¹⁾ ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราดังต่อไปนี้

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสำรองพื้นที่ว่าง

อสังหาริมทรัพย์

อัตราการต่อสัญญา

(ร้อยละ)

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

79.0

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

83.1

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

65.9

อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

75.3

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

85.0

ค่าเผื่อช่วงเวลาที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยประมาณการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ไว้เท่ากับ 2 เดือน (ยกเว้นสัญญาที่มีอายุน้อยกว่า 1 ปี เช่น ร้านขนาดเล็ก (Kiosk) ที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันที โดยไม่มีช่วงเวลาว่าง) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

2) รายได้อื่น

2.1) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายได้ส่งเสริมการขายสำหรับปี 2557 อ้างอิงจากงบประมาณ ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“งบประมาณปี 2557”) ส่วนปี 2558 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.00 ต่อปี

2.2) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายได้อื่นๆ ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้จากป้ายโฆษณา และรายได้บริการอื่นๆ สำหรับปี 2557 อ้างอิงจากงบประมาณปี 2557 ส่วนปี 2558 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.00 ต่อปี

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และค่าภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐาน ให้ค่าภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.50 ของประมาณการรายได้ค่าเช่า และสามารถเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ และค่าเบี้ยประกันภัยที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับปี 2557 อ้างอิงจากงบประมาณปี 2557 ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนปี 2558 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.00 ต่อปี

3) ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียด ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์

ร้อยละของรายได้ขั้นต้น

(ร้อยละ)

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

1.1

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

2.2

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน

1.4

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

4.1

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

กองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงร่วมกันในหลักการว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังนี้

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

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 ในอัตราร้อยละ 100 ร้อยละ 75 ร้อยละ 50 และร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายดังกล่าว หรือจำนวนเงินไม่เกิน 55 ล้านบาท 48 ล้านบาท 34 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ ช่วงเวลาการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในเงินฝากธนาคารและตราสารหนี้ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับซึ่งจะได้นำมาคำนวณตามอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยร้อยละ 1.75 ต่อปี

(ง) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานว่าจะมีการใช้คืนเงินกู้เดิมจำนวนประมาณ 305 ล้านบาท และทดแทนด้วยเงินกู้ใหม่ทั้งหมดจำนวน 2,305 ล้านบาท โดยจะเบิกใช้เงินกู้ใหม่จำนวน 1,955 ล้านบาทในวันที่ 1 เมษายน 2557 และเบิกใช้เงินกู้ใหม่อีกจำนวน 350 ล้านบาท ในเวลาต่อมาของช่วงเวลาประมาณการ ซึ่งถือเป็นประมาณร้อยละ 7.44 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก) และ 8.77 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งที่สอง) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังเพิ่มทุน ทำให้กองทุนรวมมีเงินกู้ยืมธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,650 ล้านบาท หลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก และจำนวน 2,000 ล้านบาท หลังจากการเบิกใช้ครั้งที่สอง ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ 12 ปี อัตราดอกเบี้ยที่ MLR - ร้อยละ 3.00 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 3.75 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นหลังจากใช้คืนเงินกู้เดิมในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้และกำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงินยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีและที่ปรึกษาอื่นๆ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่างๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้อ้างอิงจากข้อมูลในอดีต โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบัน ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวมที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม

2. ค่าหน้า

อาคารศูนย์การค้า

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

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 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ได้รับจากผู้เช่า

อาคารสำนักงาน

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ได้รับจากผู้เช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ในการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ จะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่อัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559 ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 และช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 ในอัตราร้อยละ 60 ร้อยละ 45 ร้อยละ 30 และร้อยละ 15 ของค่าธรรมเนียมดังกล่าวหรือจำนวนเงินไม่เกิน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามหากวันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ ช่วงเวลาที่ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้ส่วนลดจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 1 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ภายใต้ประมาณตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือนุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ข) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามที่ปรากฏในงบการเงินประจำปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บวกด้วยรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้นและค้างจ่ายนับจากวันดังกล่าวถึงวันที่ 31 มีนาคม 2557 (ถ้ามี) และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ค) รายจ่ายฝ่ายทุน

ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม สมมติฐานกำหนดให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองจากกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนประมาณ 58 ล้านบาท โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทุนรวม กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

(ญ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92.00 และ 98.00 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมถึงขาดทุนจากการด้อยค่า และ/หรือการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย มีดังนี้

	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	2,268	2,878
อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^(ก)	92.00	98.00
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	2,087	2,821
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ข)	1,636	2,212
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.28	1.28

กำหนดสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 7.44 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก) และ 8.77 (หลังจากการเบิกใช้ครั้งที่สอง) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ ข้อ 3 (ง) ข้างต้น

ก) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92.00 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมนี้นับตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่กำหนดให้มีการสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินต้นจากการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมฉบับปัจจุบันในช่วงเวลาประมาณการ ดังนั้น อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจึงน้อยกว่าประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (อัตราร้อยละ 98.00) ซึ่งสมมติฐานกำหนดให้มีการสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินต้นจากการกู้ยืมน้อยลงในช่วงเวลาประมาณการ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ ข้อ 3 (ง) และ 3 (ฉ) ข้างต้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

- ข) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 576 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

(ง) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่ราคา 14.7 บาทต่อหน่วย จะมีการใช้เงินสดคงเหลือและเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวนรวมประมาณ 500 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวนประมาณ 1,650 ล้านบาทหลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก เพื่มาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้ การกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการเพิ่มทุน

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าอาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกันได้

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

(ฎ) **มาตรฐานการบัญชี**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

(ฐ) **ข้อสมมติฐานอื่นๆ**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก ค: รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2557

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ได้แต่งตั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ของกองทุนรวม ("รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว") โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ("ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2558") ซึ่งได้รับการสอบทานโดย นายธนิธ ใสสถาเลิศ ผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต เลขทะเบียน 5155 แห่งบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยกองทุนรวมจะเริ่มมีรายได้จากผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่สองตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557
2. ประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) และ ตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวม ประจำปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นประมาณการผลการดำเนินงาน ที่อ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการต่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่าและค่าบริการ เป็นต้น
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน การสำรองส่วนเพิ่ม เงินลงทุนของกองทุนรวมและประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย(Projected Distribution Per Unit) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพการแข่งขันใน ธุรกิจค้าปลีก และศูนย์การค้า สภาพความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆที่ได้รับ ดังนั้นในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Projected Distribution Per Unit) ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case) ที่อ้างอิงจากประมาณการงบกำไร

ขาดทุนและการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลาที่ประมาณการ ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

จำนวนหน่วยลงทุน ที่มีอยู่เดิม	จำนวนหน่วยลงทุน ที่จะเสนอขาย	จำนวนหน่วยลงทุน ทั้งหมดหลังจากการ เสนอขายหน่วย ลงทุนใหม่	ประมาณการการปัน ส่วนแบ่งกำไรของ กองทุนรวมสำหรับ งวด 12 เดือน	ประมาณการการปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อ หน่วยของกองทุน รวมสำหรับงวด 12 เดือน
(หน่วย)	(หน่วย)	(หน่วย)	(ล้านบาท)	(บาท)
(1)	(2)	(3) = (1) + (2)	(4)	(5) = (4) / (3)
1,636,326,700	575,200,000	2,211,526,700	2,821	1.28

- 1) ณ วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2557
- 2) อ้างอิงจากสมมติฐานจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกเพิ่มทั้งหมดที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 3) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่อาจแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายสุดท้าย
- 4) คำนวณจากประมาณการรายได้ที่สามารถการปันส่วนแบ่งกำไรได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 คูณด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 98%

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องสนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยประจำงวด ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยในช่วงเวลาที่ประมาณการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการรายได้ที่สามารถการปันส่วนแบ่งกำไรได้ของกองทุนรวมได้แก่

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ
2. อัตราการเช่าของผู้เช่า

1. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2558 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

โครงการ	อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยต่อปี	อัตราการเติบโตของค่าเช่าของสัญญาแต่ละประเภท	
		อายุสัญญา (ปี)	อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
ศูนย์การค้า	5.0%	1	5.0%
		2	10.0%
		3	15.0%
อาคารสำนักงาน	3.3%	1	3.3%
		2	6.6%
		3	9.9%

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามประมาณขั้นสูง (Best Case) และสำหรับกรณีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามประมาณขั้นต่ำ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 7.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 7.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 14.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 21.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 4.50% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 4.50% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 9.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 13.50% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
- Base Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 5.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 5.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 10.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 15.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 3.30% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 3.30% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 6.60% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 9.90% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
- Worst Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 3.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 3.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 6.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 9.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 2.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 2.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 4.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 6.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (บาท)
Best Case	1.29
Base Case	1.28
Worst Case	1.26

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2556 – พ.ศ. 2557 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า ดังนี้

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	97.4%
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	99.0%
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	98.2%
โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	98.9%
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	98.5%

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าตามประมาณการกรณีขั้นสูง (Best Case) และอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าตามประมาณการกรณีขั้นต่ำ (Worst Case) ดังนี้

Best Case : อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 100%

Base Case : อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อยู่ที่ 97.4% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อยู่ที่ 99.0% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 อยู่ที่ 98.2% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ที่ 98.9% อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อยู่ที่ 98.5%

Worst Case: อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 95%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เช่า สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (บาท)
Best Case	1.30
Base Case	1.28
Worst Case	1.22

3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

- Best Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 7.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 7.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 14.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 21.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 4.50% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 4.50% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 9.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 13.50% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 3) อัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 100%
- Base Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 5.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 5.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 10.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 15.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 3.30% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 3.30% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 6.60% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 9.90% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
 - 3) อัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เช่าสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อยู่ที่ 97.4% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อยู่ที่ 99.0% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 อยู่ที่ 98.2% โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ที่ 98.9% อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อยู่ที่ 98.5%
- Worst Case :
- 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการศูนย์การค้าอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 3.00% ต่อปี (อัตราการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 3.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 6.00% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 9.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)

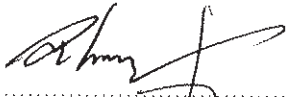
- 2) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารสำนักงานอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 2.00% ต่อปี (อัตรา
การเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 2.00% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 4.00% สำหรับสัญญา
อายุ 2 ปี และ 6.00% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
- 3) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 95.00%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (บาท)
Best Case	1.31
Base Case	1.28
Worst Case	1.21

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่
ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความ
อ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยในช่วงเวลาที่ประมาณการของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม
ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้ง
นี้

ขอแสดงความนับถือ



นายประเสริฐ ต้นตาววิทย์
First Senior Vice President
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



นายมนตรี ศรีไพศาล
Executive Director
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ ګิมเริง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



นายภูษิต แก้วมงคลศรี
Executive Director
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ ګิมเริง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ ګิมเริง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Maybank Kim Eng Securities (Thailand) Public Company Limited

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

"กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด"

"บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เช่นเดียวกันกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถขอตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการได้ที่บริษัทจัดการ หรือทางเว็บไซต์ www.scbam.com"

"ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน"

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2557

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900