หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ

# กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN Retail Growth Leasehold Property Fund

CPNrf
CPN Retail Growth Leasehold Property Fund

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

**สารบัญ**


คำจำกัดความ 4

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม 12

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม ....12

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ ....13

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน ....14

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ 14

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน 14

3.3 มูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมและข้อมูลราคาประเมิน 35

3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 45

3.5 ภาพรวมของธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน 62

3.6 จุดเด่นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 74

3.7 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน 75

3.8 ความเสี่ยงในการลงทุน 76

3.9 การลงทุนในอนาคต 90

3.10 เงื่อนไขการลงทุน 91

3.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 92

4. การกู้ยืมเงิน ....95

5. หลักเกณฑ์การลงทุน ....97

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 97

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม 102

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ 103

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ....105

6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล 105

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 106

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ....108

8. ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ....110

9. การโอนหน่วยลงทุน ....111

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน 111

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน 111

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น ....111

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ....113

11.1 องค์ประกอบ 113

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ 114

11.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 115

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม ........116

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ 116

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ 116

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 118

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี........118

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน........119

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน ........119

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ........120

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)........120

18. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน........120

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม........121

20. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ........121

21. ข้อมูล เกี่ยวกับ CPN ........123

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน ........125

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน 125

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน 126

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 127

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน 128

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 130

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชีจองซื้อ 131

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน ........134

23.1 วิธีจัดสรรหน่วยลงทุน 134

23.2 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุน 136

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ........137

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม........139

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ........140

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ........142

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ 142

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ 150

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม 151

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 151

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 152

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ....153
28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน 153
28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม 153
29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ....160
30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน ....161
31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ....163
32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม ....164
33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ....164
34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ....166
35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ....168
36. การดำเนินการของบริษัทจัดการ การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ....169
37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ ....169
38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน ....169
39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ....170
40. อื่นๆ ....171
40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน 171
40.2 การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน 171

ภาคผนวก ก: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ภาคผนวก ข: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
ภาคผนวก ค: รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)
ภาคผนวก ง: ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน
ภาคผนวก จ: รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

## คำจำกัดความ

**กฎหมายหลักทรัพย์** หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือซักซ้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

**กลุ่มบุคคลเดียวกัน** หมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อพิเศษ ผู้ถือหน่วยลงทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้โอนสิทธิการเช่า แล้วแต่กรณี ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 และหมายความรวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2)

**กองทุน/กองทุนรวม** หมายถึง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

**การบริหารอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

**การประเมินค่า** หมายถึง การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.

| | | |
|---|---|---|
| | | 25/2552 |
| **การสอบทานการประเมินค่า** | หมายถึง | การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 |
| **กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว** | หมายถึง | กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม |
| **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| **คณะกรรมการลงทุน** | หมายถึง | กลุ่มบุคคลธรรมดาที่ทำหน้าที่พิจารณาและลงมติให้ความเห็นชอบในการตัดสินใจลงทุนหรือจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการซื้อ ให้เช่า จำหน่ายโอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ |
| **โครงการ** | หมายถึง | โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| **จำนวนเงินทุนจดทะเบียน** | หมายถึง | จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. |
| **เจ้าของอสังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | ผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง |
| **เซ็นทรัลพัฒนา** / CPN | หมายถึง | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) |
| **ตลาดหลักทรัพย์** | หมายถึง | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| **ที่ปรึกษา** | หมายถึง | บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน |
| **ธนาคารไทยพาณิชย์** | หมายถึง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| **นายทะเบียนหน่วยลงทุน** | หมายถึง | นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. |
| **บริษัทจัดการ** | หมายถึง | บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม |
| **บริษัทในเครือ** | หมายถึง | บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น |
| **บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน** | หมายถึง | บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก |

| | | |
|---|---|---|
| | | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้อง** | หมายถึง | บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ** | หมายถึง | บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม |

(ก) บุคคลที่มิใช่หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม
2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

| | | |
|---|---|---|
| **บุคคลในวงจำกัด** | หมายถึง | ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมนี้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ |

ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(ก) บุคคลที่มิใช่หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
   1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม
   2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นหรือจำนวนหุ้นส่วนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นหรือจำนวนหุ้นส่วนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

**ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.** 25/2552 หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

**ผู้จองซื้อทั่วไป** หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้

1. ผู้จองซื้อพิเศษ และ
2. เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนและ

3. ผู้จองซื้อประเภทกองทุน

**ผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
2. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
3. กองทุนประกันสังคม
4. กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

**ผู้จองซื้อพิเศษ** หมายถึง ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 2(10) (18) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศดังกล่าว (“ผู้ลงทุนสถาบัน” ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 9/2555 ที่ใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายนี้ ได้แก่

1. ธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ธนาคารพาณิชย์
3. ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
4. บริษัทเงินทุน
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
6. บริษัทหลักทรัพย์
7. บริษัทประกันวินาศภัย
8. บริษัทประกันชีวิต
9. กองทุนรวม
10. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
11. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
12. กองทุนประกันสังคม
13. กองทุนการออมแห่งชาติ
14. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
15. ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
16. ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

17.สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

18.ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19.นิติบุคคลประเภทบรรษัท)

(ข) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ค) ถึง (ญ)

(ค) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(ง) สภากาชาดไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(จ) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์

(ฉ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(ช) โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ และเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการ ทั่วไป

(ซ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

1. ผู้ลงทุนสถาบันตาม (ก) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
2. ผู้ลงทุนตาม (ค)
3. กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการรับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม 1. หรือ 2.

(ฌ) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ซ) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(ญ) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนด

| | | |
|---|---|---|
| **ผู้จัดการกองทุน** | หมายถึง | ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น |
| **ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 |
| **ผู้จัดจำหน่าย** | หมายถึง | ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน |
| **ผู้ดูแลผลประโยชน์** | หมายถึง | ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม |
| **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** | หมายถึง | นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหาร |

| | | |
|---|---|---|
| | | อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมี คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด |
| **ผู้ลงทุนต่างด้าว** | หมายถึง | ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี |
| **ผู้ลงทุนประเภทที่ 1** | หมายถึง | เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ |
| **ผู้ลงทุนประเภทที่ 2** | หมายถึง | นักลงทุนทั่วไปนอกจากผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ได้แก่ บุคคลธรรมดา นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต เป็นต้น |
| **ผู้ลงทุนรายใหญ่** | หมายถึง | ผู้ลงทุนที่บริษัทจัดการเห็นว่าการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทุน |
| **ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน** | หมายถึง | บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม |
| **ผู้สอบบัญชี** | หมายถึง | ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม |
| **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ** | หมายถึง | มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ |
| **มูลค่าหน่วยลงทุน** | หมายถึง | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ |
| **รายงานการประเมินค่า** | หมายถึง | รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 |
| **รายได้ประจำ** | หมายถึง | รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย |
| **รายละเอียดโครงการ** | หมายถึง | รายละเอียดของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| **วันทำการ** | หมายถึง | วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ |
| **วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก** | หมายถึง | วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อ และ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์ |
| **สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.** | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |

| | | |
|---|---|---|
| **หน่วยลงทุน** | หมายถึง | หน่วยลงทุนของกองทุนรวม |
| **หนังสือชี้ชวน** | หมายถึง | หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน |
| **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต** | หมายถึง | 1. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และ<br>2. สิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ<br>3. สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท |
| **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า** | หมายถึง | 1. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน) และ<br>2. สิทธิการเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ<br>3. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) |
| **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2** | หมายถึง | 1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ<br>2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วนพร้อมอาคารจอดรถ และ<br>3. งานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 |
| **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3** | หมายถึง | 1. สิทธิการเช่าที่ดิน และ<br>2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และพื้นที่จอดรถในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด |
| **อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม** | หมายถึง | โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งได้แก่<br>1. อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2<br>2. อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3<br>3. อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า |

**รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อบริษัทจัดการ** | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| **ที่อยู่** | : | ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า<br>เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร<br>กรุงเทพฯ 10900 |
| **โทรศัพท์** | : | 0-2949-1500 |
| **โทรสาร** | : | 0-2949-1501 |

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 ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 นี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน หลังจากวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 |
| 1.5 | **ลักษณะโครงการ** | : | ระบุเฉพาะเจาะจง |
| 1.6 | **ประเภทการลงทุน** | : | สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ |
| 1.7 | **อายุโครงการ** | : | ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลา จึงมีโอกาสที่กองทุนรวมจะมีอายุเท่ากับสิทธิการเช่าที่คงเหลืออยู่ ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ทำให้สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือเพิกถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดของกองทุนรวมจะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2638 |

**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** | | |
| | *สำหรับการเสนอขายครั้งแรก* | | |
| | - ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน | : | 10.00 บาท |
| | - จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ | : | 50,000 บาท หรือ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 1,000 บาท หรือ 100 หน่วย |
| | *สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1* | | |
| | - ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน | : | 8.90 บาท |
| | - จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ | : | ■ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่<br>■ สำหรับบุคคลในวงจำกัด: ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย<br>■ สำหรับประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป: ไม่ต่ำกว่า 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 100 หน่วย |

**<u>หมายเหตุ:</u>**

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

_สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2_

| | | |
|---|---|---|
| - ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน | : | ระหว่างราคา 14.00 บาทต่อหน่วย ถึงราคา 19.00 บาทต่อหน่วย<br>ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายให้เป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบต่อไป |
| - จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ | : | ▪ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม:<br>อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.3521 หน่วยลงทุนใหม่<br>และเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 22 การเสนอขายหน่วยลงทุน |

จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม 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 ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

#### 3.2.1 ภาพรวมของกองทุนรวม

ตั้งแต่ได้รับการอนุมัติจัดตั้งและจัดการในปี พ.ศ. 2548 กองทุนรวมได้มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า และได้มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้

ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุนรวมและเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในทรัพย์สินหลายโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน ดังจะเห็นได้จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งแรกในปี พ.ศ. 2552 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ (“**การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”)

### 3.2.2 การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2

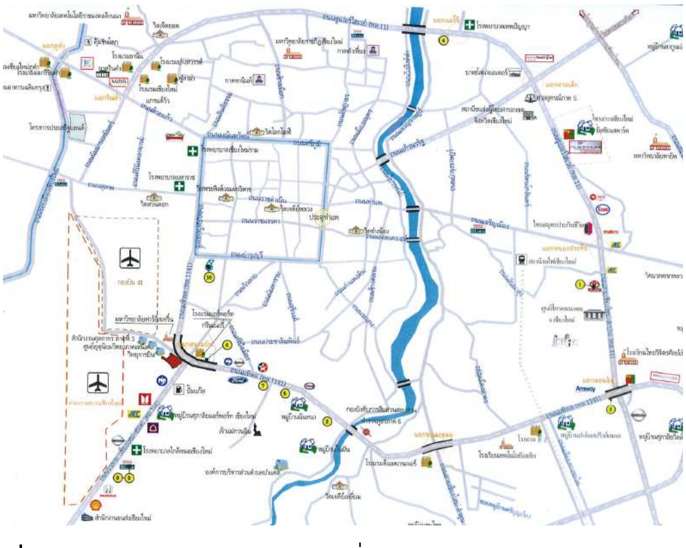
กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 และหรือเงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เงินที่กองทุนรวมอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มทุนและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ **อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต**

#### (1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน ประกอบด้วยร้านค้าปลีกกว่า 500 ร้าน โดยโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 และเริ่มดำเนินการภายใต้การบริหารงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เดือนมีนาคม ปี พ.ศ. 2539

##### (1.1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าดังกล่าวยังอยู่ใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่



**ที่มา**: บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(1.2) **ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค**

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 ประกอบด้วยลิฟท์จำนวน 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 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(1.4) **สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่** (Occupancy Rate) 3 **ปีย้อนหลัง และสำหรับงวด** 3 **เดือน สิ้นสุด 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 |
| จำนวนผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ราย) | 152 | 109 | 142 | 24 |
| พื้นที่ที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ตารางเมตร) | 5,961 | 3,450 | 10,378 | 960 |

**หมายเหตุ:**

(1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยหมายถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

(2) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

(3) อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 ลดลง เพราะมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่

- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เป็นผลมาจากการบริหารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้า โดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า ทำให้สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง 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 ต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าว

**(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 ในราคารวม

ทั้งสิ้นไม่เกิน 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 |
| 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** |

โดยกองทุนรวมจะให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(2.2) **อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง**

กองทุนรวมจะเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ทั้งนี้ งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรม และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

**รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย[1] ที่กองทุนรวมจะลงทุนเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคาร**

| อาคาร | จำนวนชั้น | พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารโดยประมาณ 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 (เทียบกับพื้นที่จอดรถภายในอาคาร) |
| **รวมพื้นที่ใช้สอย** | | 122,991 | |
| **สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ** | | | 70.5 |

<u>**หมายเหตุ:**</u>

(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 |

| รายละเอียด | พื้นที่โดยประมาณ[5] (ตารางเมตร) |
|---|---|
| **รวมพื้นที่ใช้สอย** | 122,991 |

**หมายเหตุ:**

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

(2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน 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 ดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่รวมถึงพื้นที่ดังนี้

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

(2.2.2) พื้นที่จอดรถยนต์นอกเหนือจากส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

**<u>ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่</u>**

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. **ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ** คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
4. **พื้นที่ส่งเสริมการขาย** คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

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

ร้อยละ 97.9 และมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 318 ราย (เฉพาะผู้เช่าหลักและร้านค้าเท่านั้น) ทั้งนี้ สัญญาการเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 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) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (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** | **-** |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (1) (ร้อยละ) | 97.9 | |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย(3)(บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 1,310 | |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด(1)(ราย) | 318 | |

<u>**หมายเหตุ:**</u>

(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 และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เช่าจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 7,524 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมกับพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นประมาณ 44,172 ตารางเมตร

(3) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น 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 |
|---|---|---|---|---|
| อัตราการเช่าพื้นที่ (1) (ร้อยละ) | 99.2 | 98.0 | 99.1 | 97.9(3) |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย(2) (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 965 | 1,121 | 1,290 | 1,310 |

<u>**หมายเหตุ:**</u>

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น 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 Mall) 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 และจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมเพิ่มเติม 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 |
| 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) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (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. วัตสัน | 507 | 1.4 | พ.ศ. 2556 (253 ตารางเมตร)<br>พ.ศ. 2558 (254 ตารางเมตร) |
| 5. ซิซซ์เลอร์ | 406 | 1.1 | พ.ศ. 2558 |
| 6. เอ ทู แซด | 354 | 1.0 | พ.ศ. 2558 |
| 7. ฮอท พอท บัฟเฟ่ต์ | 346 | 1.0 | พ.ศ. 2558 |
| 8. ฟูจิ | 325 | 0.9 | พ.ศ. 2558 |
| 9. ธนาคารกสิกรไทย | 303 | 0.9 | พ.ศ. 2556 (110 ตารางเมตร)<br>พ.ศ. 2558 (193 ตารางเมตร) |
| 10. ซูกิชิ บัฟเฟ่ต์ | 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 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 และ 11.9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

**ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า[1] ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา 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 |

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 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

**ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

| | |
|---|---|
| **ที่ดินที่ตั้งโครงการ** :<br>ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)<br>ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม<br>ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)<br>ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม | <br>91-0-48.6<br>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์<br>32-3-56.85<br>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<br>ระยะเวลา 30 ปี |
| **ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)** :<br>ราคาประเมินโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด[(3),(6)]<br>ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด[(4),(6)] | <br><br>10,902<br>10,667 |
| **มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท):** | **11,568** [(7)] |

**หมายเหตุ:**

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ให้เช่า 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 ลินน์ 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 ฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 23 ธันวาคม 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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

### 3.2.3 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม

บริษัทจัดการได้นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไปลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และการกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ไปลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (“อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม”) ทั้งนี้ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีอายุการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนักตามมูลค่าการเฉลี่ยของราคาประเมิน ณ วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2556) ประมาณ 35.67 ปี

**ตารางสรุปข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| ประเภทผู้เช่า | ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 | ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา- พระราม 3 | ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า | อาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า | อาคารสำนักงาน เซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า |
|---|---|---|---|---|---|
| ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) | 53-2-38 | 12-2-45 | 24-2-84 | | |
| รวมพื้นที่ให้เช่า[1] (ตารางเมตร) | 85,886 | 37,487 | 21,730 | 22,426 | 11,334 |
| อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ (ปี) | 12.4 | 82.4 | 11.8 | | |
| อัตราการเช่าพื้นที่[2] (ร้อยละ) | 98.4 | 98.1 | 98.8 | 98.4 | 94.3 |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย[3] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 1,529 | 1,455 | 2,097 | 431 | 405 |

**<u>หมายเหตุ:</u>**

(1) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า (และผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปสำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า)

(2) เฉพาะผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า (และผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า) เท่านั้น

(3) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากภาคผนวก ง. ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน และภาคผนวก จ. รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการเดิม

### 3.2.4 สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล รัชดา-พระราม 3 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีดังนี้

**มูลค่าอสังหาริมทรัพย์**

| ประเภทอสังหาริมทรัพย์ | มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท) | มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ล้านบาท) | หลังจากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ล้านบาท) |
|---|---|---|---|
| **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน** | | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 | 6,030 | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 | 4,583 | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า | 5,680 | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | - | ไม่เกิน 11,568[7] | |
| **รวม** | **16,293** | **ไม่เกิน 11,568[7]** | **ไม่เกิน 27,861** |
| **ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์** | | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2[1] | 6,457 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3[(1)] | 6,412 | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า[(1)] | 5,666 | | |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | | 10,667[(2),(6)] (โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด) 10,902[(3),(6)] (โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด) ราคาเฉลี่ย 10,784.5 [(4)] | |
| **รวม** | **18,535** | **10,784.5[(4)]** | **29,319.5** |
| **อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 [(5)] (ปี)** | **35.67** | **30.00** | **33.59[(5)]** |

**หมายเหตุ:**

(1) ประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(2) ราคาประเมิน ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 ฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(3) ราคาประเมิน ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2556 และฉบับทบทวนมูลค่าและฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(4) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(5) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(7) รวมค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

**รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ[1] ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| รายละเอียดพื้นที่ | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม (ตารางเมตร) | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2[6] (ตารางเมตร) | พื้นที่รวม (ตารางเมตร) |
|---|---|---|---|
| พื้นที่ให้เช่า[2] | 178,842 | 35,343 | 214,185 |
| พื้นที่ส่วนกลาง[3] | 104,428 | 33,542 | 137,970 |
| พื้นที่ส่วนให้บริการ[4] | 51,322 | 9,964 | 61,286 |
| พื้นที่จอดรถยนต์ | 272,001 | 44,142 | 316,143 |
| **รวมพื้นที่ใช้สอย** | **606,593** | **122,991** | **729,584** |
| อัตราการเช่าพื้นที่[6] (ร้อยละ) | | | |
| ● อาคารศูนย์การค้า | 98.4 | 97.9 | 98.0 |
| ● อาคารสำนักงาน | 97.0 | - | 97.0 |
| จำนวนผู้เช่า[5] (ราย) | 747 | 318 | 1,065 |

<u>**หมายเหตุ:**</u>

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

(2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่อาคารอเนกประสงค์ พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้

(4) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

(5) เฉพาะผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้าและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

(6) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 32,265 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนให้บริการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 9,936 ตารางเมตร

<u>**ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**</u>

ผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีรายละเอียดดังนี้

1. **ผู้เช่าหลัก** (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของ CPN
2. **ผู้เช่าประเภทร้านค้า** (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องถาวร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. **ผู้เช่าทั่วไป** (General Tenants) คือ ผู้เช่าในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า ได้แก่ สถานศึกษา (ภาษา/ศิลปะ/คอมพิวเตอร์/อื่นๆ ) สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ และสถานบริการเพื่อสุขภาพและความงาม เป็นต้น

4. **ผู้เช่าประเภทอื่นๆ** คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมยอดเหรียญ เป็นต้น
5. **พื้นที่ส่งเสริมการขาย** คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

**รายละเอียดผู้เช่าแยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| ประเภทผู้เช่า | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2[3] | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ |
| ผู้เช่าหลัก | 66,475 | 37.1 | 8,104 | 22.9 | 74,579 | 34.8 |
| ผู้เช่าประเภทร้านค้า[1] | 109,020 | 61.0 | 26,486 | 75.0 | 135,506 | 63.3 |
| พื้นที่ว่าง | 3,347 | 1.9 | 753 | 2.1 | 4,100 | 1.9 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า[1]** | **178,842** | **100.0** | **35,343[3]** | **100.0** | **214,815** | **100.0** |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ[2] | 12,731 | - | 8,450[3] | - | 21,181 | - |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 4,354 | - | 1,737 | - | 6,091 | - |
| **รวมทั้งหมด** | **195,927** | **-** | **45,530** | **-** | **241,457** | **-** |

**<u>หมายเหตุ</u>:**

(1) ผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า

(2) รวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ ที่เช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า เช่น ตู้เอทีเอ็ม

(3) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 พื้นที่ให้เช่ารวมพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่า มีพื้นที่รวมกันประมาณ 43,793 ตารางเมตร คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เช่าจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 7,524 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมกับพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นประมาณ 44,172 ตารางเมตร

**ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2[1] ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่ที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|
| | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | รวม |
| ห้างสรรพสินค้า | 18.5 | 0.0 | 15.4 |

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่ที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|
| | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | รวม |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม(2) | 20.0 | 38.8 | 23.1 |
| สินค้าเพื่อความบันเทิง | 10.1 | 15.8 | 11.0 |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 11.6 | 20.3 | 13.0 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง(3) | 7.2 | 12.4 | 8.0 |
| ประเภทอื่นๆ(4) | 30.7 | 10.6 | 27.6 |
| พื้นที่ว่าง | 1.9 | 2.1 | 1.9 |
| **รวม** | **100.0** | **100.0** | **100.0** |

**หมายเหตุ:**

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า

(2) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสถานสุขภาพและความงาม

(3) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสารและอิเล็กทรอนิกส์

(4) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชาและอื่นๆ หน่วยงานราชการและสำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

**ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2(1) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| รายชื่อ | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ |
| ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล | 27,000 | 15.1 | - | - | 27,000 | 12.6 |
| เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ | 11,705 | 6.5 | 5,244 | 14.8 | 16,949 | 7.9 |
| โฮมเวิร์ค | 7,765 | 4.3 | - | - | 7,765 | 3.6 |
| ฟิตเนส เฟิร์สท์ | 5,308 | 3.0 | - | - | 5,308 | 2.5 |
| ท็อปส์ ซูปเปอร์มาร์เก็ต | 4,961 | 2.8 | - | - | 4,961 | 2.3 |
| เซ็นทรัลพัฒนา | 2,968 | 1.7 | - | - | 2,968 | 1.4 |
| สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร | 2,820 | 1.6 | - | - | 2,820 | 1.3 |
| เมเจอร์ โบวล์ | 2,665 | 1.5 | - | - | 2,665 | 1.2 |
| ไอที ซิตี้ | 1,026 | 0.6 | 908 | 2.6 | 1,934 | 0.9 |

| รายชื่อ | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ |
| ธนาคารกรุงไทย | 1,302 | 0.7 | 66 | 0.2 | 1,368 | 0.6 |
| **รวมผู้เช่ารายใหญ่** | 67,520 | 37.8 | 6,218 | 17.6 | 73,738 | 34.3 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | 178,842 | 100.0 | 35,343(2) | 100.0 | 214,185 | 100.0 |

**หมายเหตุ:**

(1) ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,952 ตารางเมตร 1,450 ตารางเมตร 1,592 ตารางเมตร และ 1,660 ตารางเมตร สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ตามลำดับ

(2) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

**ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (แบ่งตามพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดและสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556**

| ปี | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | | รวม | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ | ตร.ม. | ร้อยละ |
| เม.ย. - ธ.ค. พ.ศ. 2556 | 36,948 | 20.7 | 6,913 | 19.6 | 43,861 | 20.5 |
| พ.ศ. 2557 | 40,471 | 22.6 | 3,116 | 8.8 | 43,587 | 20.3 |
| พ.ศ. 2558 | 41,050 | 23.0 | 14,988 | 42.4 | 56,038 | 26.2 |
| พ.ศ. 2559 | 6,441 | 3.6 | 2,987 | 8.5 | 9,428 | 4.4 |
| หลัง พ.ศ. 2559 | 39,248 | 21.9 | 5,244 | 14.8 | 44,492 | 20.8 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น(1) | 11,337 | 6.3 | 1,342 | 3.8 | 12,679 | 5.9 |
| พื้นที่ว่าง | 3,347 | 1.9 | 753 | 2.1 | 4,100 | 1.9 |
| **รวม** | 178,842 | 100.0 | 35,343(2) | 100.0 | 214,185 | 100.0 |

**หมายเหตุ:**

(1) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

(2) 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 แต่อย่างใด โดยบริษัทจัดการได้ทำการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและในส่วนที่กองทุนรวมจะ

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หลังจากวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ที่ได้รับจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว แต่ไม่พบการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญที่จะกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน

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

| **(หน่วย: ล้านบาท)** | **อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม** | **อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม** |
|---|---|---|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ[1] | 2,309.80 | 2,939.78 |
| รายได้อื่น[1] | 485.72 | 591.99 |
| **รายได้ขั้นต้น** | **2,795.51** | **3,531.76** |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์[2] | (182.37) | (182.37) |
| **รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์** | **2,613.14** | **3,349.39** |
| | | |
| ดอกเบี้ยรับ[2] | 22.74 | 20.54 |
| | | |
| **ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม**[2] | | |
| 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)** |
| **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 |

| (หน่วย: ล้านบาท) | อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม | อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม |
|---|---|---|
| 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 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนด้อยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

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

<u>สมมติฐาน</u>

- 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 (คำนวณโดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินทรัพย์สิน ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2556 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 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

**<u>ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาท)</u>**

| | **ประมาณการ<br>งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 - วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558** |
|---|---|
| ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท) | 1.28 |
| ราคาที่ตราไว้[1](บาท) | 10.00 |
| อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ) | 12.80 |
| ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี) | 33.59 |
| คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2] (ร้อยละ) | 2.98 |

| | **อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)** | **เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)** | **สัดส่วน (ร้อยละ)** |
|---|---|---|---|
| คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี | 9.82 | 0.98 | 76.56 |
| คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2] | 2.98 | 0.30 | 23.44 |
| **รวมประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อปี** | **12.80** | **1.28** | **100.00** |

**<u>หมายเหตุ :</u>**

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

**<u>ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับประมาณการราคาเสนอขายสูงสุดที่คาดว่าจะเป็นสำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ 15.30 บาท[1])</u>**

- จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 45.55 สตางค์/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยลงทุน หารด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวม=15.30/33.59) หรือประมาณร้อยละ

3 ต่อปี ดังนั้น อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

| | **ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 - วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558** |
|---|---|
| ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท) | 1.28 |
| ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน[1](บาท) | 15.30 |
| อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ) | 8.36 |
| ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี) | 33.59 |
| คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2] (ร้อยละ) | 2.97 |

| | **อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)** | **เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)** | **สัดส่วน (ร้อยละ)** |
|---|---|---|---|
| คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี | 5.38 | 0.82 | 64.06 |
| คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2] | 2.98 | 0.46 | 35.94 |
| **รวมประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อปี** | 8.36 | 1.28 | 100.00 |

**หมายเหตุ :**

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนเข้าลงทุนหรือมีต้นทุนเฉลี่ยที่ประมาณการราคาเสนอขายสูงสุดที่คาดว่าจะเป็นสำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ 15.30 บาทต่อหน่วย สำหรับอัตราการคืนเงินต้นและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปีหักด้วยอัตราการคืนเงินต้นต่อปี
2. สำหรับอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี

## 3.3 มูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมและข้อมูลราคาประเมิน

### 3.3.1 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

| **โครงการ** | **มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)** | **ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (ล้านบาท)** | **อายุคงเหลือเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (ปี)[(2)]** |
|---|---|---|---|
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2[(1)] | 6,030.0 | 6,457 | 11.6 |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3[(1)] | 4,583.0 | 6,412 | 81.7 |
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า[(1)] | 5,680.0 | 5,666 | 11.0 |
| **รวม** | **16,293.0** | **18,535.0** | **35.6** |

**หมายเหตุ:**

| โครงการ | มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท) | ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (ล้านบาท) | อายุคงเหลือเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (ปี)[2] |
|---|---|---|---|

(1) ประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(2) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์

### 3.3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

| โครงการ | มูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) | ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) | อัตราส่วนราคาลงทุนต่อราคาประเมิน (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | ไม่เกิน 11,568 | | |
| - บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด | | 10,667 | 108.4 |
| - บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | | 10,902 | 106.11 |
| **รวม** | **ไม่เกิน 11,568** [2] | 10,784.5 [1] | 107.3 |

**<u>หมายเหตุ:</u>**

(1) ใช้ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอทไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่าลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ.2556 ฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 23 ธันวาคม 2556 และฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 และบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ฉบับปรับปรุงสมมติฐานลงวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2556 ฉบับทบทวนมูลค่า ฉบับประเมินมูลค่าลงวันที่ 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 3.7 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสรุปได้ดังนี้

**<u>โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต</u>**

| สมมติฐาน | บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด |
|---|---|---|
| **วิธีการประเมินมูลค่า** | วิธีรายได้ (Income Approach) คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า | วิธีรายได้ (Income Approach) คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า |
| **พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ ทำการเช่า** | <u>พื้นที่ให้เช่า</u><br>ประกอบด้วยพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) รวมพื้นที่ให้เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 36,648 ตารางเมตร<br><u>พื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่า</u><br>ประกอบด้วย ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้า และบริการที่เป็นบูทหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น รวมพื้นที่เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 7,524 ตารางเมตร<br><br>พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆทำการเช่ารวมทั้งสิ้นเท่ากับ 44,172 ตารางเมตร | <u>พื้นที่ให้เช่า</u><br>ประกอบด้วยพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) และผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) รวมพื้นที่ให้เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 36,648 ตารางเมตร<br><u>พื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่า</u><br>ประกอบด้วย ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้า และบริการที่เป็นบูทหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น รวมพื้นที่เช่าในส่วนนี้เท่ากับ 7,524 ตารางเมตร<br><br>พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆทำการเช่ารวมทั้งสิ้นเท่ากับ 44,172 ตารางเมตร |
| **รายได้ค่าเช่าพื้นที่** | อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ระดับประมาณ 1,333 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มในอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมประมาณร้อยละ 6.30 ต่อปี<br><br>อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 95.00 – 97.00 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ | อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ระดับประมาณ 1,329 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มในอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมประมาณร้อยละ 5.10 ต่อปี<br><br>อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 95.50 – 96.00 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ |
| **รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์** | รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ในปีที่ 1 เท่ากับ 15,000,000 บาท และมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลา | รายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่ารวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ |

| สมมติฐาน | บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด |
|---|---|---|
| | ประมาณการ | |
| **รายได้ค่าเช่าอื่น ๆ** | ประกอบด้วยรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น และรายได้ค่าบริการจุดติดตั้งเสาสัญญาณ (Signal Post)<br>ในปีที่ 1 รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าบริการจุดติดตั้งเสาสัญญาณ (Signal Post) เท่ากับ 64,000,000 บาท และ 2,000,000 บาท ตามลำดับ | ประกอบด้วยรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น และรายได้ค่าเช่าเครื่องหยอดเหรียญ<br>รายได้พื้นที่ลานโปรโมชั่นและรายได้ค่าเช่าเครื่องหยอดเหรียญเท่ากับร้อยละ 5.00 และร้อยละ 0.10 ของรายได้ค่าเช่ารวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ |
| **รายได้ประเภทอื่น ๆ** | รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย (1) รายได้ชดเชยค่าเบี้ยประกัน (2) รายได้ชดเชยค่าภาษีโรงเรือน และ (3) รายได้อื่นๆ<br>รายได้ประเภทอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.00 – 3.00 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ | รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย (1) รายได้ชดเชยค่าเบี้ยประกัน (2) รายได้ชดเชยค่าภาษีโรงเรือน และ (3) รายได้อื่นๆ<br>รายได้ประเภทอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.00 – 2.50 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ |
| **ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์** | ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเบี้ยประกัน (2) ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน และ (3) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (5) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และ (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ<br>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.50 – 9.00 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซาเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 100 ร้อยละ 75 ร้อยละ 50 และร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซาเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งหมด หรือไม่เกิน | ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเบี้ยประกัน (2) ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน และ (3) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (5) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และ (6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ<br>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.00 – 7.50 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ<br>ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซาเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 100 ร้อยละ 75 ร้อยละ 50 และร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซาเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งหมด หรือไม่เกิน |

| สมมติฐาน | บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด |
|---|---|---|
| | จำนวน 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 จำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป | จำนวน 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 จำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะรับผิดชอบจะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป |
| **ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** | ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ประกอบด้วย<br>1. <u>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม</u>:<br>ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่ารวม<br>2. <u>ค่าคอมมิชชั่น (Commission) ในการจัดหาผู้เช่า และการต่อสัญญากับผู้เช่า</u><br>2.1 ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน<br>2.2 ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ :<br>▪ *อายุสัญญาไม่ถึง 1 ปี* : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน<br>▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี* : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.0 เดือน | ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ประกอบด้วย<br>1. <u>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม</u>:<br>ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่ารวม<br>2. <u>ค่าคอมมิชชั่น (Commission) ในการจัดหาผู้เช่า และการต่อสัญญากับผู้เช่า</u><br>2.1 ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน<br>2.2 ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ :<br>▪ *อายุสัญญาไม่ถึง 1 ปี* : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 0.5 เดือน<br>▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี* : ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.0 เดือน |

| สมมติฐาน | บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด |
|---|---|---|
| | ▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป :* ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.5 เดือน<br>▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไปและผู้เช่าได้ทำสัญญาค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) :* ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับ<br>3. <u>ค่าธรรมเนียมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)</u> :<br>ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (กำไรสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)<br>ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 60 ร้อยละ 45 ร้อยละ 30 และร้อยละ 15 ของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือไม่เกินจำนวน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ16 ล้านบาท 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 หากวันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ | ▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป :* ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 1.5 เดือน<br>▪ *อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไปและผู้เช่าได้ทำสัญญาค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) :* ค่าคอมมิชชั่นเท่ากับร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับ<br>3. <u>ค่าธรรมเนียมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)</u> :<br>ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (กำไรสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)<br>ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่อัตราร้อยละ 60 ร้อยละ 45 ร้อยละ 30 และร้อยละ 15 ของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือไม่เกินจำนวน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ16 ล้านบาท 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 หากวันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ |

| สมมติฐาน | บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด |
|---|---|---|
| | จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้ส่วนลด จะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป | จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะให้ส่วนลด จะถูกปรับตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่เปลี่ยนไป |
| **ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน** (Capital Expenditure) | ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ | ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ |
| **อัตราคิดลด** | ร้อยละ 10.00 | ร้อยละ 9.00 |

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เนื่องจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตนี้ จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือเงินสด การจำหน่ายการลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 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) และเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา 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 ให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดต่ำลงจากระดับปัจจุบันที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 98 ไปอยู่ที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 70

  หากพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องตลอดมาของโครงการที่บริหารโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 - 95 มาโดยตลอดซึ่งสะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวมและความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ ประกอบกับนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการเช่าของผู้เช่าแต่ละรายอย่างใกล้ชิด และการคงไว้ซึ่งรายชื่อจองพื้นที่ของผู้เช่าสำรอง (Waiting List) สำหรับแต่ละโครงการ

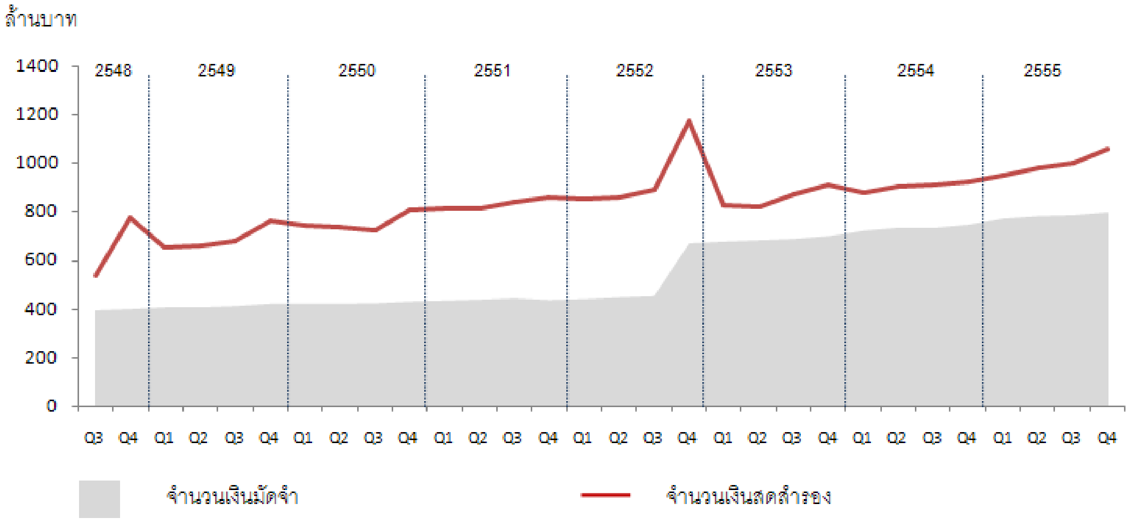
  นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะมีการลงทุนในศูนย์การค้ารวม 4 แห่ง ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงในการที่กองทุนรวมจะต้องคืนเงินมัดจำพร้อมๆ กัน เนื่องจากศูนย์การค้าแต่ละแห่งที่กองทุนรวมลงทุนมีรอบระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าของพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่ตรงกัน

- **ความเสี่ยงและโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงของการนำเงินมัดจำไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2**

  การดำรงเงินสดสำรองนั้น เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการรองรับการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมย้ายออก ไม่ว่าจะเป็นเนื่องจากความประสงค์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสมกว่า หรือผู้เช่ารายเดิมไม่ต่อสัญญา แต่ด้วยธุรกิจปกติของโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนนั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 - 95 ซึ่งแสดงว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าที่ออกไปได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ โดยในทางปฏิบัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าจะหมดอายุ ซึ่งจากข้อมูลในอดีตประมาณร้อยละ 80 ของผู้เช่าเดิมจะทำการต่อสัญญาเช่า ส่งผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องคืนเงินมัดจำให้กับผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่อสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะหมดอายุ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้เงินสดสำรองที่ดำรงไว้ดังกล่าว และ/หรือเงินมัดจำที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่เพื่อจ่ายคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเดิม

- **ข้อมูล : จำนวนเงินมัดจำของโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนทั้ง 3 แห่ง นั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า**




สำหรับมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดทำประมาณการจำนวนเงินมัดจำที่คาดว่าจะต้องคืนให้แก่ผู้เช่าล่วงหน้าประมาณ 6 เดือน ซึ่งทำให้กองทุนรวมสามารถประเมินสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่และการคืนเงินมัดจำล่วงหน้าเพื่อบริหารกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานหรือการลงทุนในตราสารที่มีสภาพคล่อง เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการศูนย์การค้า การคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า และการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้มีนโยบายที่จะทยอยรวบรวมเงินมัดจำดังกล่าวให้มีจำนวนเพียงพอสำหรับการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า หรือผู้ให้สิทธิการเช่าแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดอายุสิทธิการเช่าแต่ละโครงการ

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

อย่างไรก็ดี การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะส่งผลดีต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เนื่องจากโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นโครงการศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด มีผู้เช่าหลากหลาย และมีอัตราการเช่าพื้นที่สูง (รายละเอียดในข้อ 3.2.2 การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 หัวข้อรายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน)

โดยมีปัจจัยเชิงบวกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งได้แก่ปัจจัยเชิงบวกดังต่อไปนี้

<u>1. ความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้กับการกระจายความเสี่ยง</u>

ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครทั้งหมด ซึ่งการลงทุนในจังหวัดอื่นจะช่วยกระจายความเสี่ยงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในเชิงทำเลที่ตั้ง และช่วยลดความเสี่ยงต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากภัยพิบัติ ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในบางภูมิภาคของประเทศ หรือความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมศูนย์การค้า เป็นต้น

<u>2. การลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดลง</u>

เมื่อพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (รายละเอียดตามภาคผนวก ข) รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 75.9 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในอีกประมาณ 11 ปี ซึ่งภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าของโครงการดังกล่าว รายได้สุทธิของกองทุนรวมจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เพิ่มเติมจะทำให้รายได้สุทธิของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น และจะช่วยลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้ภายหลังจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดลง

<u>3. ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)</u>

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 11,568 ล้านบาท บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการ ตลอดระยะเวลาลงทุน 30 ปี ที่กองทุนรวมจะได้จากการลงทุนที่ราคา 11,568 ล้านบาท อยู่ในอัตราประมาณร้อยละ 8.31 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัดซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาประเมิน

ต่ำสุด) 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<br>(ความน่าเชื่อถือระดับ A+) | 5.02 | 5.45 | 5.71 |
| ตราสารหนี้ภาคเอกชน<br>(ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+) | 6.24 | 6.69 | 6.97 |

ที่มา : Bloomberg

ทั้งนี้ มูลค่าในการลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ประสงค์จะได้รับจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 11,568 ล้านบาท ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่มูลค่าต่ำกว่า 11,568 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่สูงขึ้นกว่าอัตราร้อยละ 8.31 ต่อปี นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ผลตอบแทนภายในสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะเพิ่มขึ้นจากอัตราที่ระบุไว้ข้างต้น

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อๆ ไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

### 3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยการ (1) เช่าที่ดินบางส่วนและอาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(บางส่วน) (2) เช่างานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (3) ซื้อทรัพย์สินที่เป็นอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

## 1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคาร (บางส่วน)

<table>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“เซ็นทรัลเชียงใหม่”)</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td>
● ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่ามีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 32-3-56.85 ไร่
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตารางวา)</th><th>เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน<br>(ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr>
<tr><td>3289</td><td>350</td><td>88</td><td>15-3-51</td><td>15-0-80.75</td></tr>
<tr><td>3301</td><td>349</td><td>100</td><td>42-41.9</td><td>2-2-88.4</td></tr>
<tr><td>3313</td><td>3313</td><td>112</td><td>5-1-74.3</td><td>5-1-74.3</td></tr>
<tr><td>58660</td><td>351</td><td>5782</td><td>2-1-90</td><td>2-1-90</td></tr>
<tr><td>58661</td><td>352</td><td>5783</td><td>1-1-85</td><td>1-1-85</td></tr>
<tr><td>110632</td><td>9</td><td>10806</td><td>1-1-11.3</td><td>1-1-11.3</td></tr>
<tr><td>110633</td><td>58</td><td>10807</td><td>2-0-83.1</td><td>2-0-83.1</td></tr>
<tr><td>110634</td><td>59</td><td>10 08</td><td>0-2-46</td><td>0-2-46</td></tr>
<tr><td>110635</td><td>10</td><td>10809</td><td>0-0-96</td><td>0-0-96</td></tr>
<tr><td>15540</td><td>321</td><td>1133</td><td>1-1-02</td><td>1-1-02</td></tr>
<tr><td colspan="3">รวม</td><td>35-1-80.6</td><td>32-3-56.85</td></tr>
</table>
● อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งตั้งบนโฉนดที่ดินข้างต้น ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) (“อาคารที่เช่า”) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 122,991 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ (1) พื้นที่ในส่วนที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของเซ็นทรัลเชียงใหม่
</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td>มีกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิเช่าตามสัญญาฉบับนี้</td></tr>
<tr><td>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</td><td>ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ เซ็นทรัล</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | เชียงใหม่ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบอย่างน้อย 9 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต |
| **เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด** | (1) มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะขึ้นอยู่กับการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่ในอนาคต และ<br>(2) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("**เซ็นทรัลพัฒนา**") และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี เซ็นทรัลเชียงใหม่สงวนสิทธิในการที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ<br>(3) หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิต่ออายุเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมได้รับแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และ<br>(4) กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ |
| **ค่าเช่า** | สำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า<br>(1) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้<br>(2) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ |
| **หน้าที่ของกองทุนรวม** | (1) กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม<br>(2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ ทั้งนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า<br>(3) ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัล |

| | |
|---|---|
| | เชียงใหม่ รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นอกจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ใช้ประโยชน์ใน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม เซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว และในการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการที่จอดรถ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป<br>ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) ที่มิใช่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ยังอยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน |
| **หน้าที่ของเซ็นทรัลเชียงใหม่** | หากมีผลประโยชน์ใดๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า) ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียน หรือในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธการเช่าอีก เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป<br>สำหรับเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวบางส่วนในจำนวนที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และสำหรับเงินประกันการเช่าส่วนที่เหลือ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายในกำหนดเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน นอกจากนี้ หากเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับเงินประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป |
| **การประกันภัย** | คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค |

| | |
|---|---|
| | ที่เกี่ยวข้องตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้<br>(1) เซ็นทรัลเชียงใหม่จะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยเครื่องจักร (Machinery Breakdown Insurance) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance) กับผู้รับประกันภัยที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งแบ่งได้ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และตามเกณฑ์อื่นที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้<br>(2) ในกรณีที่อาคารที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไปในส่วนเฉพาะอาคารที่เช่าที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าอาคารที่เช่าดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป |
| **ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย** | ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น<br>(1) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเช่างานระบบ ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ณ เวลาที่เกิดความเสียหาย โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงจะร่วมกับกองทุนรวมในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวขึ้นมาแทนที่อาคารและ |

| | |
|---|---|
| | สิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด)<br>(2) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่มีหน้าที่ต้องซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่เกิดความเสียหายดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและ/หรือเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี<br>(3) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือกองทุนรวมสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับความเสียหายจริง (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงทดรองจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทุนรวมไปก่อน<br>สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซ่อมแซมแล้วเสร็จ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของเซ็นทรัลเชียงใหม่ที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ทั้งนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่และกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว<br>สำหรับกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) กองทุนรวมมีสิทธิเลือกชดใช้เงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในวรรคก่อน หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใดๆ ให้เซ็นทรัลเชียงใหม่อีก โดยในหลักการให้สัดส่วน |

| | |
|---|---|
| | ใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น<br>อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (ก) หรือ (ข) ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมตามข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี |
| **การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า** | กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ อย่างไรก็ตามเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลเชียงใหม่ยินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ก่อน ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้าและการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผลสมควร |
| **เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้<br>(1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้<br>(2) ในกรณีเซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตาม ซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และอาจนำเซ็นทรัลเชียงใหม่ไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้น<br>(3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้<br>(4) ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้<br>(5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้<br>(6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา<br>(7) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**”) หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุน |

| | |
|---|---|
| | รวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม<br>(8) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ |
| **ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>(2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว เซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้<br>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม<br>(4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือกรณีที่มีกฎหมาย หรือ |

| | |
|---|---|
| | คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>(5) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>(6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลเชียงใหม่ (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่หรือเซ็นทรัลเชียงใหม่ (แล้วแต่กรณี)<br>พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้ และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่า) ที่กองทุนรวมได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่หรือผู้มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงชำระคืนกองทุนรวมในเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร<br>(7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลเชียงใหม่แล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลเชียงใหม่สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลเชียงใหม่ยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว |

| | |
|---|---|
| **คำรับรองของกองทุนรวม** | ณ วันทำสัญญานี้ กองทุนรวมรับรองแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ว่า กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ |
| **คำรับรองของเซ็นทรัลเชียงใหม่** | ณ วันจดทะเบียน เซ็นทรัลเชียงใหม่รับรองแก่กองทุนรวมว่า<br>(1) เซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย<br>(2) เซ็นทรัลเชียงใหม่มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท<br>(3) การที่เซ็นทรัลเชียงใหม่เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น<br>(4) ก่อนวันจดทะเบียน เซ็นทรัลเชียงใหม่จะจัดให้ไม่มีการกระทำการใดๆ อันจะมีผลเป็นการ ก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ ซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>(5) ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงจะไม่ โอน จำหน่าย หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทุนรวมในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ |

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การที่กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นอกจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์ และทางเข้าออกโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันและไม่มีค่าตอบแทนนั้นเพื่อประโยชน์ของการดำเนินกิจการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม กองทุนรวมสามารถเรียกร้องให้เซ็นทรัลเชียงใหม่รับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว นอกจากนั้น หากในอนาคตโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะมีการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนอื่นเพิ่มเติม อาทิ การใช้บริการที่จอดรถ กองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่จะตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

2. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบ**

| | |
|---|---|
| **ผู้ให้เช่า** | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“**เซ็นทรัลเชียงใหม่**”) |
| **ผู้เช่า** | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทุนรวม**”) |
| **ทรัพย์สินที่เช่า** | งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งาน |

| | |
|---|---|
| | อยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) |
| **ระยะเวลาการเช่า** | มีกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร |
| **ค่าเช่า** | กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร |
| **การส่งมอบสิทธิครอบครอง** | คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“**วันส่งมอบสิทธิครอบครอง**”) |
| **การส่งมอบสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย** | (1) เซ็นทรัลเชียงใหม่จะจัดให้มีการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยเป็นกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัย โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะร่วมรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาประกันภัยที่คงเหลืออยู่<br>(2) ตราบเท่าที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมยินยอมให้สิทธิในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมดแก่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน เพื่อให้ เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน มีสิทธิในการเก็บผลประโยชน์ทั้งหมดจากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากการให้บริการร่วมแก่คู่สัญญาบริการในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้แก่ บริการส่วนกลาง บริการไอเย็น และบริการดูดควัน ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น และนำผลประโยชน์ดังกล่าวไปชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และในการให้บริการดังกล่าว ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น กับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน มิได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมาย มีสิทธิในการใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่ |

| | |
|---|---|
| | เกี่ยวเนื่องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในการให้บริการและจัดเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการร่วมดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่เฉพาะในพื้นที่ที่เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิครอบครองอยู่ โดยเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมาย จะต้องนำส่งค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมมอบหมายเพื่อให้กองทุนรวมสามารถชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และในการให้บริการดังกล่าว แก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนคู่สัญญาได้<br>(3) ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) ที่มิใช่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน โดยไม่มีค่าตอบแทน |
| **เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้<br>(1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้<br>(2) ในกรณีเซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใด กับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และอาจนำเซ็นทรัลเชียงใหม่ไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ<br>(3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้<br>(4) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้<br>(5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินและอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร<br>(6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา<br>(7) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสอง |

| | |
|---|---|
| | ฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม<br>(8) ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร<br>(9) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร |
| **ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>(2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใด กับบุคคลใดๆ และเซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้<br>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม<br>(4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ หรือกองทุนรวมใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา ภายใต้เงื่อนไข ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย |

| | |
|---|---|
| | ระหว่างระยะเวลาการเช่า 5 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>(5) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>(6) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>(7) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลเชียงใหม่ (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่<br>(8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลเชียงใหม่แล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลเชียงใหม่สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลเชียงใหม่ยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว |

| | |
|---|---|
| **คำรับรองของกองทุนรวม** | ณ วันทำสัญญานี้ กองทุนรวมรับรองแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ว่า กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ |
| **คำรับรองของเซ็นทรัลเชียงใหม่** | ณ วันจดทะเบียน เซ็นทรัลเชียงใหม่รับรองแก่กองทุนรวมว่า<br>(1) เซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย<br>(2) เซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าและมีกรรมสิทธิ์และสิทธิโดยสมบูรณ์ในการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด<br>(3) เซ็นทรัลเชียงใหม่มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้<br>(4) การที่เซ็นทรัลเชียงใหม่เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น<br>(5) นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ถึงวันส่งมอบสิทธิครอบครอง เซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่มีข้อพิพาทหรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการทางศาล หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินการอนุญาโตตุลาการใด ที่เกี่ยวเนื่องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาบริการ และมิได้ผิดนัดหรือผิดสัญญาหรือเข้าทำสัญญา หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดใดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า หรือสิทธิและหน้าที่ของเซ็นทรัลเชียงใหม่ตามสัญญาบริการ<br>(6) เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมแล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุกประการ |

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การที่กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) ที่มิใช่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน โดยไม่มีค่าตอบแทนนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ของการดำเนินกิจการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นสำคัญ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้มีข้อตกลงที่จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษางานระบบดังกล่าว ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย

## 3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

| | |
|---|---|
| **ผู้ขาย** | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“**เซ็นทรัลเชียงใหม่**”) |
| **ผู้ซื้อ** | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทุนรวม**”) |

| | |
|---|---|
| **ทรัพย์สินที่ซื้อขาย** | อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งเซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต |
| **ราคาซื้อขาย** | กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร |
| **การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน** | คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) |
| **คำรับรองของกองทุนรวม** | กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ลูกค้า คู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่มิได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากกองทุนรวม ใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป |
| **เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้<br>(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา<br>(2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที<br>(3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที<br>(4) ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้<br>(5) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระงับหรือสิ้นผลใช้บังคับลง |
| **ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา** | เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใดๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และย่อมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่าย |

| | |
|---|---|
| | ใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน<br>นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลง กองทุนรวมตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญาฉบับนี้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ และเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่คิดตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน |
| **คำรับรองของกองทุนรวม** | (1) ณ วันทำสัญญานี้ กองทุนรวมรับรองแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ว่ากองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้<br>(2) กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ลูกค้า คู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้ารายอื่นที่มิได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าจากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนหรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป |
| **คำรับรองของเซ็นทรัลเชียงใหม่** | (1) เซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย<br>(2) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ เซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการขายทรัพย์สินโดยปราศจากภาระผูกพัน หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด<br>(3) เซ็นทรัลเชียงใหม่มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา จัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้<br>(4) การที่เซ็นทรัลเชียงใหม่เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัด แย้งหรือฝ่าฝืน ข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ได้ทำความตกลงไว้กับบุคคลอื่น<br>(5) นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ถึงวันโอนกรรมสิทธิ์เซ็นทรัลเชียงใหม่ ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการทางศาล หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน<br>(6) เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมแล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุกประการ |

4. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ**

| | |
|---|---|
| **คู่สัญญา** | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("**เซ็นทรัลพัฒนา**") และ<br>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("**กองทุนรวม**") |
| **การใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ** | ตลอดระยะเวลาที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราบเท่าที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพัฒนาตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น เป็นทรัพย์สินของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาจะได้มีในอนาคตด้วย<br><br>ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม |
| **ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม** | เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้สนับสนุนของกองทุนรวม (Sponsor) ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน |
| **การดำรงอัตราส่วนการถือหุ้น** | เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ไว้ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ยังมีผลใช้บังคับ |

### 3.5 ภาพรวมของธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

**<u>ภาพรวมเศรษฐกิจไทย</u>**

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

<u>การขยายตัวในด้านการผลิต</u>

การขยายตัวมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากสาขาการโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์ การค้าปลีกค้าส่ง และการเงิน ในขณะที่สาขาอุตสาหกรรมหดตัวตามการหดตัวของอุตสาหกรรมที่มุ่งเน้นการส่งออก

<u>การขยายตัวในด้านการใช้จ่ายของภาคครัวเรือน</u>

มีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การส่งออกหดตัวตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาท

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

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

**ตารางแสดงสถิติและการคาดการณ์ตัวเลขทางเศรฐกิจ 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 |
| 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 |

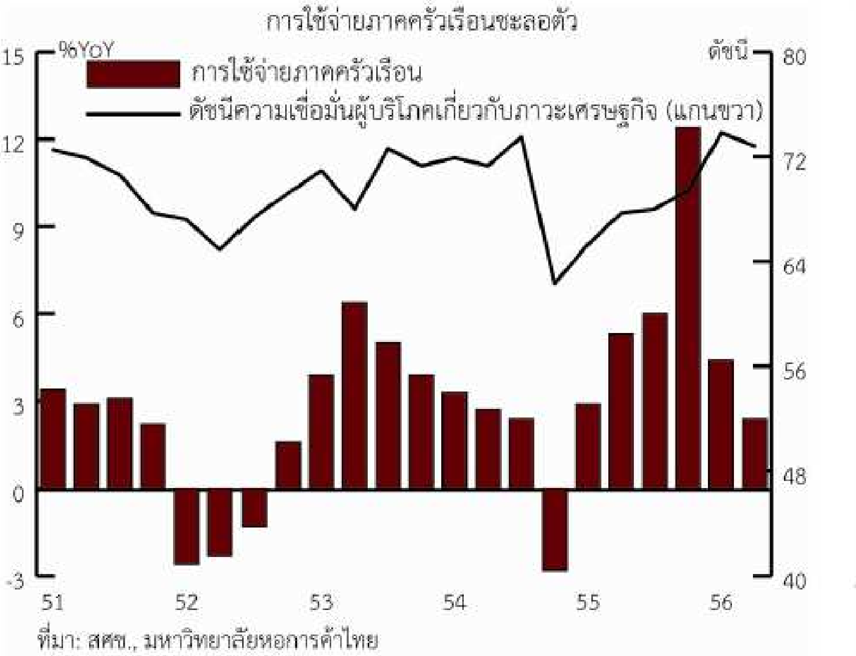
| อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YOY) | พ.ศ. 2555 | | พ.ศ. 2556 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 4 | ทั้งปี | ไตรมาส 1 | ไตรมาส 2 | ทั้งปี (ประมาณการ) |
| ดุลบัญชีเดินสะพัด ต่อ GDP (ร้อยละ) | 0.2 | 0.8 | 0.0 | -0.1 | 0.3 |
| เงินเฟ้อทั่วไป | 3.2 | 3.0 | 3.1 | 2.3 | 2.3 - 2.8 |
| อัตราการว่างงาน | 0.5 | 0.7 | 0.7 | 0.8 | 0.7 |

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**<u>การใช้จ่ายภาคครัวเรือน</u>**

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

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




ที่มา: สศช., มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

**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 | ครึ่งปีแรก | ครึ่งปีหลัง | ไตรมาส 1 | ไตรมาส 2 | ไตรมาส 3 | ไตรมาส 4 | 5 เดือนแรก | 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 |
| 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 อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 2 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าหดตัวช้าลงร้อยละ 0.3 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวดีขึ้นของพลวัตรทางเศรษฐกิจ เมื่อรวมกับแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกและมาตรการรักษาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาครัฐคาดว่าจะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในครึ่งหลังปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก

อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังยังคงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างช้าๆ เนื่องจาก (1) ฐานการขยายตัวที่สูงขึ้นโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2555 (2) แรงขับเคลื่อนจากภาคการส่งออกยังคงมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำตามข้อจำกัดด้านการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะความล่าช้าในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซน และเศรษฐกิจจีนซึ่งยังอยู่ในช่วงของการ

ปรับตัวต่อปัญหาเสถียรภาพในระบบการเงินซึ่งแนวโน้มที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจโลกขยายตัวในเกณฑ์ต่ำกว่าคาดการณ์ (3) แม้ว่าค่าเงินบาทจะเริ่มอ่อนค่ามากขึ้นในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 และในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2556 แต่หากเปรียบเทียบกับในช่วงก่อนวิกฤติการณ์เศรษฐกิจและการเงินในสหรัฐฯ ค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์ สรอ. และเงินยูโร ตามลำดับ นอกจากนั้น Real Effective Exchange Rate ในเดือนมิถุนายนยังคงแข็งค่าจากค่าเฉลี่ยในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2555 ร้อยละ 4.6 เงื่อนไขดังกล่าวยังมีแนวโน้มที่จะสร้างแรงกดดันต่อขีดความสามารถในการแข่งขันด้านราคาและยังเป็นปัญหาความท้าทายต่อการขยายตัวของภาคการส่งออกทั้งในระยะสั้นและในระยะปานกลาง โดยเฉพาะภายใต้แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนในระยะปานกลาง (4) การลดลงของแรงส่งจากกมาตรการคืนภาษีให้กับผู้ซื้อรถยนต์คันแรก และ (5) แนวโน้มความล่าช้าของการดำเนินการตามแผนการลงทุนที่สำคัญของภาครัฐ เมื่อรวมกับการขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ในครึ่งปีแรก คาดว่าจะทำให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั้งปีต่ำกว่าประมาณการครั้งที่ผ่านมา

ที่มา: สำนักคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**<u>ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกและค้าส่งของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2555</u>**

<u>กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า</u>

ปี พ.ศ. 2555 – ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด โดยมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดใหม่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง ศูนย์การค้าเมกะ บางนา และศูนย์การค้าเกตท์เวย์เอกมัย และการปรับปรุงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี นอกจากนี้ยังมีโครงการศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวนหนึ่งที่มีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2556 – พ.ศ. 2557 อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี่ 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 ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมุ่งแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากแถบชานเมือง รวมถึงตลาดต่างจังหวัดที่มีกำลังซื้อมากพอ การรุกไปยังตลาดใหม่ๆ เหล่านี้ถือว่าเป็นโอกาสทางธุรกิจที่ดีเนื่องจากในต่างจังหวัดโดยส่วนใหญ่ยังไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่นอกเหนือจากห้างค้าปลีกขนาดใหญ่หรือไฮเปอร์มาร์เก็ต และมีการเติบโตของกำลังซื้ออย่างต่อเนื่อง ดังนั้นศูนย์การค้าที่มีศักยภาพจะสามารถตอบสนองความต้องการทางด้านรสนิยมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในท้องถิ่นซึ่งไฮเปอร์มาร์เก็ตยังไม่สามารถตอบสนองได้อย่างเพียงพอในปัจจุบัน ผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มี

ความพร้อมในเรื่องเงินทุน มีเครือข่ายร้านค้าอยู่ในกลุ่มธุรกิจ และมีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงร้านค้าให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ จะมีข้อได้เปรียบในการช่วงชิงความเป็นผู้นำในการขยายธุรกิจไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพจะสามารถครอบครองตลาดได้ในที่สุด

ในด้านการบริหารจัดการศูนย์การค้า กลยุทธ์ทางการตลาดยังคงเป็นเครื่องมือสำคัญอย่างยิ่งในการกระตุ้นให้ผู้ใช้บริการมีการจับจ่ายใช้สอย ผู้ประกอบการได้นำการตลาดในรูปแบบต่างๆ มาใช้ในการดึงดูดกลุ่มเป้าหมายตลอดจนสร้างประสบการณ์ของผู้ใช้บริการที่มีความคาดหวังใหม่ๆ เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง การตลาดเหล่านี้นอกจากจะช่วยกระตุ้นการเข้าใช้บริการ (Traffic) และการจับจ่ายใช้สอยแล้ว ยังช่วยสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับผู้ใช้บริการซึ่งสามารถนำไปสู่การรักษาฐานผู้ใช้บริการ (Customer Retention) และการสร้างความจงรักภักดีของผู้ใช้บริการ (Customer Loyalty) ในระยะยาว นอกเหนือจากการจัดอีเวนท์เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้มาใช้บริการแล้ว 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 ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่สูงขึ้นจากคู่แข่งต่างชาติซึ่งจะสามารถขยายธุรกกิจเข้ามาในประเทศไทยได้ง่ายขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการที่สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพจะสามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสทางการค้าที่มากขึ้นได้อย่างสูงสุด

กลุ่ม Community Mall และ Lifestyle Mall

โครงการในกลุ่มนี้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งในใจกลางเมือง ชานเมือง หรือปริมณฑล ตามพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการความสะดวกสะบายในการเดินทางและการทำกิจกรรมต่างๆ ในชิวิตประจำวันในบริเวณใกล้เคียงชุมชนที่พักอาศัยอยู่ โดยแนวทางการพัฒนาโครงการประเภทนี้ จะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ชิดชุมชน การออกแบบโดยมุ่งเน้นให้มีความรื่นรมย์น่าพักผ่อนและมีเอกลักษณ์สวยงาม ตลอดจนการใช้แม่เหล็กที่หลากหลายในการดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการ อาทิ ร้านอาหาร ร้านเบเกอรี่ ซุปเปอร์มาร์เก็ต สถานเสริมความงาม โรงเรียนกวดวิชา ร้านหนังสือ ร้านขายยา ธนาคาร ฯลฯ ซึ่งครอบคลุมความต้องการหลักๆ ของผู้ใช้บริการทั้งในแง่การพักผ่อน การจับจ่ายใช้สอย และการพบปะสังสรรค์

ในปี พ.ศ. 2555 โครงการในกลุ่มนี้ยังคงได้รับกระแสความสนใจจากกลุ่มผู้ประกอบการในหลายๆ ธุรกิจนอกเหนือจากธุรกิจค้าปลีก โดยมีการลงทุนจากทั้งกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มทุนอื่นๆ ที่มีที่ดินอยู่ โดยจะมีทั้งรูปแบบที่พัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) อย่างเดียวหรือโครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use Development) การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดย่อมพร้อมๆ กับโครงการที่พักอาศัยขนาดใหญ่ หรือการพัฒนาเป็นเฟสต่อเนื่องเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไปแล้ว การพัฒนาศูนย์การค้าในกลุ่มนี้ไม่ต้องอาศัยพื้นที่มากเหมือนไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จึงทำให้มีโอกาสหาทำเลที่ตั้งได้ง่ายและใกล้ชิดชุมชนมากกว่า นอกจากนี้ศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) ในปัจจุบันยังครอบคลุมแทบทุกกลุ่มเป้าหมายตั้งแต่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปจนถึงพรีเมี่ยมอีกด้วย โครงการสำคัญที่เปิดตัวในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2554 – ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 ได้แก่ เรนฮิลล์ เดอะ วอล์ค เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟร้อนท์ เดอะพรอมานาด รามอินทรา เพียวเพลส, จตุจักรกรีน อินท์-อินเตอร์เซค ท่อนซุงอเวนิว ธัญญะปาร์ค ศรีนครินทร์ เสนาเฟสต์ 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) ต้องมีการปรับตัวมากขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคอย่างลงตัวอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การดึงร้านค้าใหม่เพื่อสร้างความแตกต่าง การมีร้านแม่เหล็กประเภทต่างๆ ที่ครบถ้วนทุกมิติความต้องการของผู้ใช้บริการ การรักษาฐานลูกค้าประจำและขยายฐานลูกค้าให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง การบริหาร Facility ต่างๆ ที่ต้องอาศัยความชำนาญในการดูแลรักษา ภายใต้ต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งหมดล้วนเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

<u>กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และ ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)</u>

เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมายผังเมืองโดยเฉพาะการกำหนดโซนนิ่งในการขยายสาขาขนาดใหญ่ในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ต ในปี พ.ศ. 2555 ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์ Multi Format โดยการพัฒนารูปแบบโครงการที่หลากหลายทั้งที่เป็น ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว รูปแบบผสมผสานระหว่างห้างค้าปลีกและศูนย์การค้าขนาดย่อม และ รูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการรุกเข้าสู่ตลาด ในส่วนของกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขาย ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำตลาด จากที่เคยมุ่งเน้นแค่เรื่องราคาถูก โปรโมชั่นลดแลกแจกแถม และการจัดการตัวสินค้า เป็นการให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการโดยใช้โปรแกรมลูกค้าสัมพันธ์ผ่านบัตรสมาชิกและบัตรเครดิตของห้าง มีการแบ่งแยกกลุ่มของผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ทั้งกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับเรื่องราคา กลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการบริการ เพื่อที่จะบริหารลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ผู้ประกอบการใน

กลุ่มนี้ยังมุ่งสร้างความมั่นใจในเรื่องคุณภาพ พร้อมทั้งการการันตีความพอใจ โดยการสื่อสารกับผู้บริโภคผ่านทางสื่อหลัก ทั้งโทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และ Direct Mail เพื่อประชาสัมพันธ์โปรโมชั่นที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจากการทำ Benchmark Campaign อย่างเข้มข้น

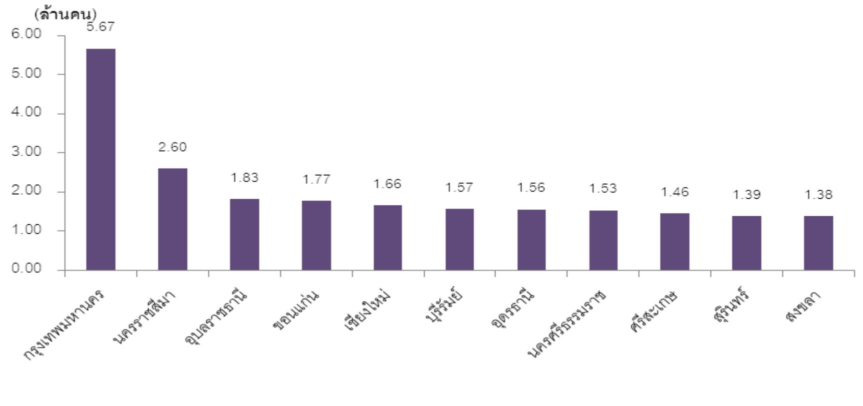
นอกเหนือจากกลยุทธ์ดังกล่าว ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกสู่ตลาดในระดับบนกว่ากลุ่มผู้ใช้บริการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่โดยการเปิดร้านค้าปลีกในรูปแบบ “เอ็กซ์ตร้า” ซึ่งมีการปรับปรุงทั้งในด้านภาพลักษณ์ คุณภาพของสินค้า และการให้บริการ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพระดับพรีเมี่ยม

โดยภาพรวม ผู้ประกอบการกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต ได้มุ่งเน้นการพัฒนาร้านค้าในขนาดเล็กลงในรูปแบบร้านสะดวกซื้อกึ่งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือที่เรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ (Super Convenient Store) และร้านสะดวกซื้อ (Convenient Store) เช่น โลตัส เอ็กซ์เพรส (Lotus Express) มินิบิ๊กซี (Mini BigC) ท็อปส์ เดลี่ (Tops Daily) ซีพี ฟู้ด มาร์เก็ต (CP Food Market) และแม็กซ์แวลู (Max Value) โดยมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองหลักต่างจังหวัด เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคในย่านที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า และในชุมชนที่เกิดใหม่ ภายในปีที่ผ่านมา แนวโน้มธุรกิจในอนาคตคาดว่าผู้ประกอบการกลุ่มนี้จะเริ่มเจาะตลาดหัวเมืองรองในต่างจังหวัดและมีการขยายสินค้าในกลุ่มอาหารมากขึ้น

**<u>ภาพรวมเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่</u>**

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

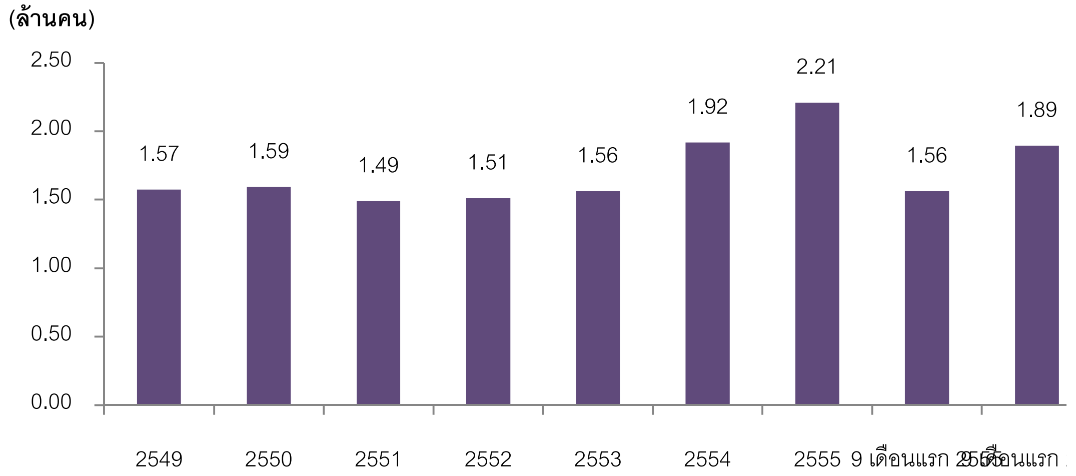
**แผนภาพแสดงจำนวนประชากรของจังหวัดที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 10 อันดับแรก ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555**




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

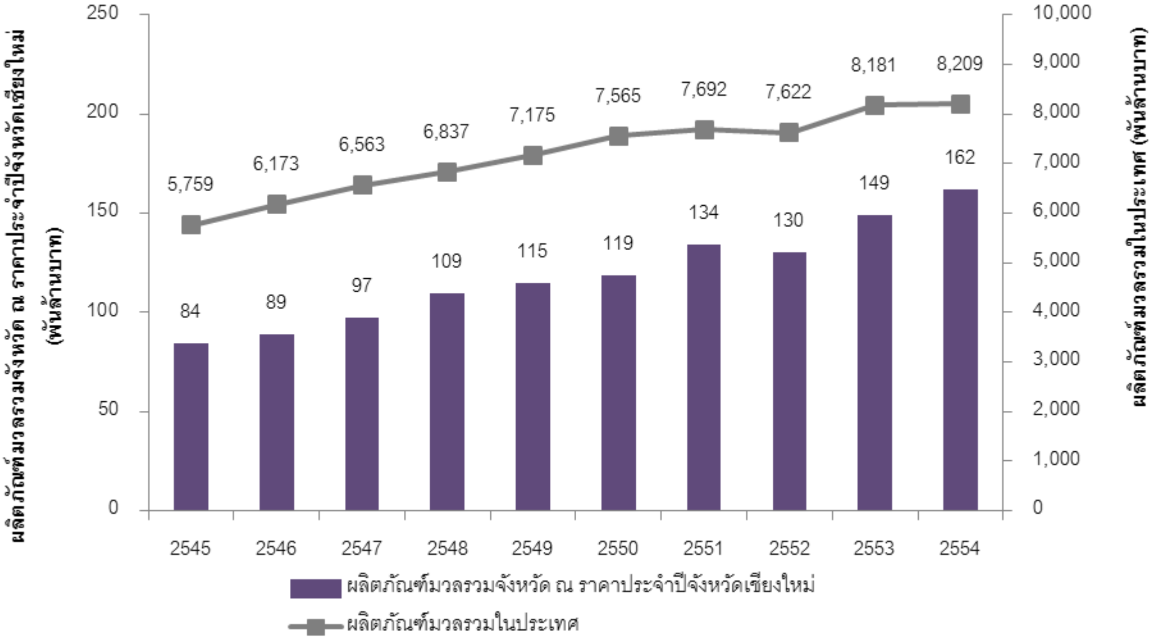
**แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารขาเข้า ณ ท่าอากาศยานเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2549 – ช่วง 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2556**




ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

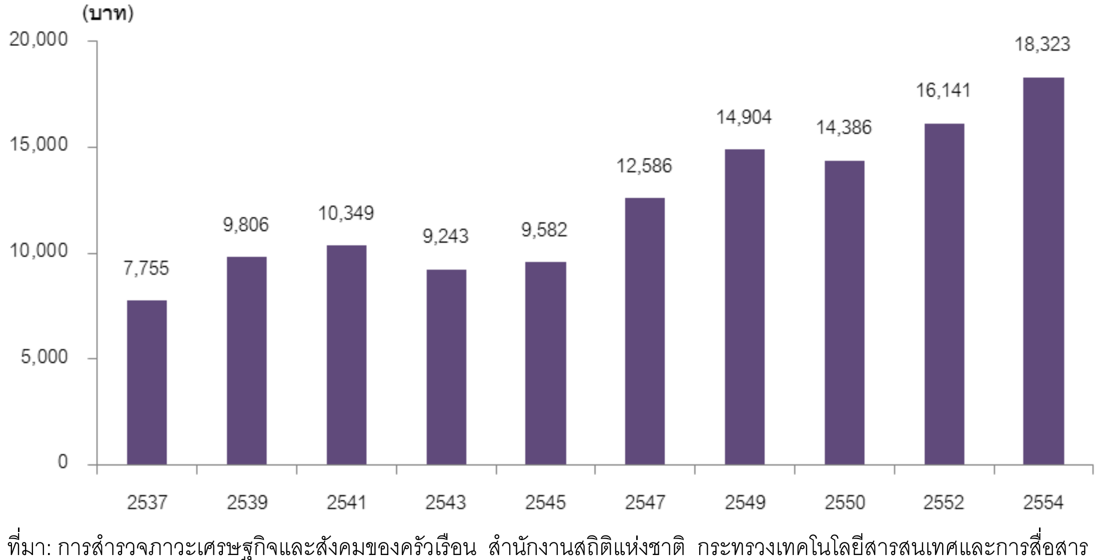
เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 – พ.ศ. 2554 เท่ากับร้อยละ 7.3 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศที่อัตราร้อยละ 4.0 ในช่วงเวลาเดียวกัน กล่าวคือการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ 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

**<u>ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกของจังหวัดเชียงใหม่</u>**

จากการที่จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่มาก มีจำนวนนักท่องเที่ยวค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ และมีการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยพิจารณาจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดและรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน อยู่ในระดับที่น่าพอใจ ส่งผลให้เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพด้านพาณิชยกรรม และการค้าปลีก

ในการวิเคราะห์อุตสาหกรรมค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัดได้แบ่งประเภทพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ตามเกณฑ์ด้านแหล่งที่มาของรายได้ ออกเป็น 3 รูปแบบ ประกอบด้วย

1. โครงการศูนย์การค้า หมายถึง โครงการที่มีรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากร้านค้าต่างๆ ภายในศูนย์
2. โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต หมายถึง โครงการที่มีรายได้หลักจากการขายสินค้า/ส่วนแบ่งกำไรจากสินค้าที่จำหน่ายภายในศูนย์ และมีรายได้บางส่วนจากการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์
3. โครงการประเภทอื่นๆ หมายถึง โครงที่ไม่ใช่โครงการศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ต เช่น โครงการเอ้าท์เล็ตและโครงการที่เป็นตลาดเฉพาะกลุ่ม 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** | | |
| เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต | อำเภอเมือง | 71,777 |
| กาดสวนแก้ว | อำเภอเมือง | 160,000 |
| พันธุ์ทิพย์พลาซา | อำเภอเมือง | 30,000 |
| เดอะ พลาซ่า | อำเภอเมือง | 7,000 |
| ***รวม*** | | ***268,777*** |
| **โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต** | | |
| โลตัส กาดคำเที่ยง | อำเภอเมือง | 13,504 |
| แมคโคร แม่ริม | อำเภอแม่ริม | 7,000 |
| แมคโคร หางดง | อำเภอหางดง | 8,500 |
| แมคโคร เชียงใหม่ | อำเภอเมือง | 11,000 |
| บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่ | อำเภอเมือง | 15,000 |
| บิ๊กซี หางดง | อำเภอหางดง | 10,000 |
| บิ๊กซี หางดง 2 | อำเภอหางดง | 6,000 |
| บิ๊กซี อารีน่า | อำเภอดอกจั่น | ไม่มีข้อมูล |
| ***รวม*** | | ***ไม่ต่ำกว่า 71,004*** |
| **โครงการประเภทอื่น ๆ** | | |
| กาดฝรั่ง (ริมปิง) | อำเภอหางดง | 6,000 |
| อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ | อำเภอเมือง | 16,000 |
| มีโชคพลาซ่า (ริมปิง) | อำเภอเมือง | ไม่มีข้อมูล |
| นวรัตน์ (ริมปิง) | อำเภอเมือง | ไม่มีข้อมูล |
| **รวม** | | **ไม่ต่ำกว่า 22,000** |

ที่มา: สื่อทางอินเตอร์เน็ท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และข้อมูลภายในบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่อยู่ที่อำเภอเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่และมีกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังในการจับจ่ายใช้สอยสูง นอกจากนั้น ยังพบว่าศูนย์การค้าเป็นรูปแบบของพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่ได้รับความนิยมสูงสุด

สำหรับอุปทานในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2555 - พ.ศ. 2558 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่วางแผนจะเปิดดำเนินการอีกไม่ต่ำกว่า 10 โครงการ ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่เช่าของโครงการค้าปลีกสมัยใหม่เพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 445,000 ตารางเมตร โดยโครงการขนาดใหญ่ที่วางแผนจะเปิดดำเนินการ ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ เมญ่า พรอมเมนาดา เชียงใหม่แพล็ตตินั่มแฟชั่นเซ็นเตอร์ แอลแอนด์เอชช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ และเดอะฮาเบอร์ เป็นต้น ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการเติบโตของกำลังซื้อต่อครัวเรือน ในจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดใกล้เคียง ดึงดูดให้ผู้ประกอบการโครงการพื้นที่ค้าปลีกเข้ามาพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการในการจับจ่ายใช้สอยที่เพิ่มขึ้น

**ตารางแสดงข้อมูลของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ที่คาดว่าจะเปิดดำเนินกิจการในระหว่างปี 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 |
| แอลแอนด์เอช ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ | อำเภอสันทราย | ไม่มีข้อมูล |
| เดอะฮาเบอร์ | 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: สื่อทางอินเตอร์เน็ท และจากการสอบถามจากผู้ประกอบการ

ในด้านอุปสงค์การเช่าพื้นที่ศูนย์ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด มีความคิดเห็นว่าปริมาณอุปสงค์จะยังคงอยู่ในระดับที่สูง เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจในจังหวัดเชียงใหม่ประกอบกับการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจจากต่างประเทศที่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community)

ทั้งนี้คาดว่า อุปทานใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นจะถูกรองรับโดยการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ ซึ่งน่าจะส่งผลให้แนวโน้มอัตราค่าเช่าโดยทั่วไปอยู่ในระดับที่คงตัว หรือมีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ดี การกำหนดอัตราค่าเช่านั้น จะขึ้นอยู่กับกับทำเลที่ตั้ง ประเภทของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ ความเป็นที่นิยมของโครงการพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหาร และองค์ประกอบประการอื่นๆ

### 3.6 จุดเด่นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

<u>ทำเลที่ตั้ง</u>

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

<u>การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด</u>

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

<u>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์บริหารศูนย์การค้ายาวนานกว่า 30 ปี และบริหารศูนย์การค้ามากกว่า 20 แห่ง รวมถึงโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ซึ่งบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริหารโครงการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2539) จะได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

### 3.7 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

#### 3.7.1 กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (Mall Management Strategy)

เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง การบริหารศูนย์การค้าจะมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า และความแข็งแกร่งทางการตลาด และการบริหารศูนย์การค้า เพื่อผลักดันใหเกิดการขยายตัวทางธุรกิจในศูนย์การค้าและส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

<u>ความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandizing Mix)</u>

ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า

<u>กลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Strategy)</u>

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

<u>การบริหารและการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในศูนย์การค้าอย่างมีคุณภาพ (Quality and Services Excellence)</u>

ดำเนินการพัฒนาบุคลากร และยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

#### 3.7.2 กลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (Asset Enhancement Strategy)

มุ่งเน้นในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่ม

ประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า

3.7.3 **กลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม** (Acquisition Growth Strategy)

กองทุนรวมมุ่งเน้นการแสวงหาโอกาสให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มผลตอบแทนการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้ และ CPN ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นี้ให้กองทุนรวมทราบอย่างน้อย 9 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด โดย CPN และ/หรือ บริษัทที่ CPN เป็นผู้มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อย่างไรก็ดีบริษัท 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 อย่างไรก็ดี หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจจะพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

## 3.8 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

### 3.8.1 **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน**

<u>ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน</u>

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และ รายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้อง

มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นจำนวนที่สูงกว่าที่มีการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวน รายงานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งประเมินค่าทรัพย์สิน และวิศวกร

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

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

<u>ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัย มหภาคอื่นๆ</u>

ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายในศูนย์การค้าหรือปริมาณความต้องการพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้

<u>ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้า</u>

ศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงศูนย์การค้าให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในศูนย์การค้าหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 10 - 15 ปี และโดยทั่วไปศูนย์การค้าจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง เว้นแต่ หากพิจารณาว่าการปิดศูนย์การค้าเพื่อดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วนๆ

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)) จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และ ลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อ

รายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ความทันสมัย และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของศูนย์การค้า และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว

<u>ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการชำระหนี้จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</u>

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

<u>ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า</u>

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าได้ นอกจากนี้ การทำสัญญาเช่าทุกสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 - 6 เดือน ซึ่งสามารถใช้นำมาชดเชยเป็นรายได้ของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้นๆ ได้

<u>ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)</u>

การมีผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า เช่น การมีห้างสรรพสินค้า หรือโรงภาพยนตร์การสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลงและปริมาณผู้ซื้อสินค้าและใช้บริการลดน้อยลง และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่นๆ และรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าด้วย

<u>ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน</u>

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน เช่น การลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ที่เป็นส่วนของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และ/หรือห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ทำให้กองทุนรวมไม่ได้เป็นผู้จัดหาประกันภัยรวมถึงใช้สิทธิเรียกร้องสำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีเกิดความเสียหายแก่ส่วนของห้างสรรพสินค้าซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ความเสียหายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่ การให้บริการของกองทุนรวมได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ ถึงแม้

กองทุนรวมจะได้จัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะแต่ความเสียหายที่กระทบกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น

<u>ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle)</u>

ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้าซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนลูกค้าที่มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการในศูนย์การค้าหากศูนย์การค้าไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้าหรือภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ดังนั้นศูนย์การค้าที่จะประสบความสำเร็จในระยะยาว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีความเข้าใจในเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิตและการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจศูนย์การค้าและตลาดค้าปลีกเป็นอย่างดี และต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้าให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

<u>ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม</u>

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาซื้อสินค้าหรือใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ แม้ว่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน และกองทุนรวมยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้วก็ตาม แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และการประกันการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่และ/หรือ รายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากความรับผิดต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าด้วย ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) มีการกำหนดมูลค่าทดแทนให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้ตลอดระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดที่

คาดว่าจะต้องใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ โดยที่มีการกำหนดมูลค่าทดแทนดังกล่าวในการต่อกรมธรรม์ประกันภัยทุกปี

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งผู้ให้เช่า ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทุนรวมมีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าทดรองจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครอบพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี ในการนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทุนรวมตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่มีขนาดใหญ่และมีความใหม่ กองทุนรวมจึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงอาจมีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลดลง แต่กองทุนรวมก็อาจจะได้รับค่าเช่าให้อัตราที่สูง เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

<u>ความเสี่ยงโดยทั่วไป</u>

ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุน

ของกองทุนรวม 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 สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

<u>ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา</u>

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปกรณ์) และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ

ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

<u>ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดมีขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2549 กองทุนรวมยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้นกองทุนรวมจึงได้ตกลงกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน (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 ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี

4. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงต่ำ โดยจะมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

5. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่กองทุนรวมยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่างๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา 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) แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ระหว่างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด โดยกำหนดให้กองทุนรวมสามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

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

<u>ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและไม่ได้ให้สิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อาจจะดำเนินการขาย หรือให้เช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใดโดยกองทุนรวมไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อกับการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้

<u>ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60</u>

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 จำกัดได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม 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 อย่างไรก็ดีการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

<u>ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของ กองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้</u>

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุม

ของกองทุนรวม เช่น การลดลงของการครอบครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าที่ลดลง การผิดสัญญาการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามได้มีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการดังกล่าวประจำงวด 1 เมษายน พ.ศ.2557 – 31 มีนาคมพ.ศ. 2558 เพื่อศึกษาผลกระทบจากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่มีต่อเงินปันผลต่อหน่วย ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า เงินปันผลต่อหน่วยที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case) แตกต่างจากเงินปันผลต่อหน่วยที่ผู้หน่วยจะได้รับในกรณีฐาน (Base Case) น้อยกว่าร้อยละ 5.0 ซึ่งน่าจะถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากภาคผนวก ค: รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

<u>ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</u>

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและมีซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

<u>ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์</u>

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

<u>ความเสี่ยงด้านภาษี</u>

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

<u>ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</u>

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง

ของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

### 3.8.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

<u>ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทุนรวม กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา</u>

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ยังอาจจะเกิดขึ้นได้ 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 โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่เช่า ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่างๆ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ทำเลที่ตั้ง ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการเข้าใช้บริการของลูกค้า 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 จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีในนัยสำคัญ เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

ก. ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งมีการวางตำแหน่งทางการตลาด (positioning) กลุ่มผู้เช่าเป้าหมาย และผู้ใช้บริการเป้าหมายที่แตกต่างกัน

**ตารางแสดงตัวอย่างผู้เช่าหลัก และลักษณะการใช้พื้นที่**

| | **เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต** | **เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่** |
|---|---|---|
| ห้างสรรพสินค้า | ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน | ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล |
| ซุปเปอร์มาร์เก็ต | ท็อปซุปเปอร์มาร์เก็ต | เซ็นทรัลฟู้ดฮอลล์ |
| ผู้เช่าหลัก และ พื้นที่อื่นๆ | โฮมเวิร์ค กาดหลวง และอาคารอเนกประสงค์ | ออฟฟิศเมท และลานสเก็ตน้ำแข็ง |

ข. ผู้เช่าส่วนใหญ่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นผู้ประกอบการที่มีศักยภาพจากทั้งใน และต่างประเทศ ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะเปิดดำเนินการในศูนย์การค้าทั้งสองแห่ง เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เป็นต้น

ค. สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในโครงการอสังหาริมพรัพย์เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีการกระจายตัวที่ดี โดยไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเช่าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 3 (ยกเว้นเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์) ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ผลกระทบจากเหตุดังกล่าวไม่น่าจะมีนัยสำคัญต่ออัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

ง. ในปัจจุบันยังมีผู้รอเช่าพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์น่าจะสามารถหาผู้เช่าทดแทนได้ในระยะเวลาอันสั้น

<u>ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี</u>

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

<u>ความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต</u>

ในอนาคตอาจมีการแก้ไขและเพิ่มเติมกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินการของกองทุนรวมและมูลค่าของหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช่ความผิดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้หรือให้สามารถแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็น

กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีอายุต่อเนื่องต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยลงใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญา ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการโอนสิทธิจากผู้รับโอน และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในฐานะผู้เช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุของการเช่าก็ตาม อย่างไรก็ดี หากในท้ายที่สุดแล้ว กองทุนรวม และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาได้ สัญญาเช่าทรัพย์สินก็อาจจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย และกองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับเงินคืนจากสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

<u>ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม</u>

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอื่น การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางการบัญชี การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

<u>ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง</u>

กองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นตามประมาณการ

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ทำการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมประเภทต่างๆ โดยได้มีการพิจารณาให้มีความเพียงพอและเหมาะสมตาม ลักษณะของการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และลักษณะของการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่พึงกระทำ นอกจากนั้นเงินที่ได้จากการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเช่า มีหน้าที่ต้องนำไปใช้ซ่อมแซมความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสภาพที่สามารถส่งคืนให้แก่ผู้เช่าได้ตามสภาพเดิม

<u>ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน</u>

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม นอกจากนี้กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงานของ

กองทุนรวมต่อปี ดังนั้นกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินกู้ยืมรวมถึงอัตราดอกเบี้ย เช่น การจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยกองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

<u>ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน</u>

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในช่วงเวลาใดๆ ระหว่างระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งค่าชดเชยใดๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ดังนั้นผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามทีได้ประมาณการไว้

<u>ความเสี่ยงทางการเมือง</u>

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

## 3.9 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (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 และ

ทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงปัจจุบันจะครบกำหนด อย่างไรก็ดี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะไม่ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ร่วมถึงการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในแต่ละครั้ง โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ อาทิ เช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

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

### 3.10 เงื่อนไขการลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการเสนอขายครั้งนี้และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นบางส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ

(2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่

เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าวในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งอาจใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

## 3.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

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) การซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและ เครื่องมือเครื่องใช้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด

ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. การลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินตามข้อ (1) ถึง (4) ข้างต้น จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 11,568 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. เนื่องจากการเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตนี้จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงินสด การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในข้อ <u>28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และตามข้อตกลงอื่นที่ระบุไว้ในสมมติฐานผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในข้อ 3.3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และภาคผนวก ก</u> ด้วยเหตุนี้ กองทุนรวมจึงให้สิทธิแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมด เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในการเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการทั้งหมดในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

3. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมให้สิทธิแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด รวมถึงลูกค้า คู่สัญญาของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายอื่นที่ไม่ได้เช่าพื้นที่จากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยที่กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกัน

4. ปัจจุบันมีผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประมาณร้อยละ 6.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าและค่าบริการในพื้นที่เหล่านั้นอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของกองทุนรวมซึ่งเช่าพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

นอกจากนี้ ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทุนรวมอาจใช้แหล่งเงินทุน โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทุนรวม 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

## 4. การกู้ยืมเงิน

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 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

<u>การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</u>

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) ได้เสนอวงเงินจำนวน 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 สภาวะดอกเบี้ยในตลาด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทุนจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นต้น

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 3.8.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน – ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

## 5. หลักเกณฑ์การลงทุน

### 5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(ค) มีเอกสารสิทธิ์หรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่งบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

5.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม กรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนลงในทรัพย์สินดังกล่าวในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่ม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพยต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลง หรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(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 อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนพื้นที่การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และ/หรือ รายได้ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แล้วแต่กรณี

อนึ่ง ในการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เช่าเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินที่เช่า โดยมีหลักการคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ กองทุนรวมมีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าทดรองจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี ในการนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทุนรวมตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่มีขนาดใหญ่และมีความใหม่ กองทุนรวมจึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงอาจมีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าลดลง เนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลดลง แต่กองทุนรวมก็อาจจะได้รับค่าเช่าให้อัตราที่สูงเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

5.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะ

แต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction)

5.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น Serviced Apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ

(ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60

วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

5.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

## 5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมได้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มิใช่ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

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

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

## 5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<u>เงื่อนไขพิเศษ</u>

**การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน**

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ข้อ 5.2 และ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุนจะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า (เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาดอกผลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้ และยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ เช่น การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เกินกว่าอำนาจของคณะกรรมการลงทุนหรือผู้จัดการกองทุนที่สามารถกระทำได้ และกองทุนรวมต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว

อนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรม ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm’s Length และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

(2) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm’s Length กับบุคคลที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทจัดการจะให้เช่าได้ในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของพื้นที่

กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดในแต่ละทรัพย์สิน (พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน) โดยบริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนดำเนินการ

## 6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

### 6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ดีบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

### 6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

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

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1.1 (1) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่

วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(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. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

## 7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

7.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

7.1.1 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) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

7.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้ซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

7.2 ภายใต้บังคับข้อ 7.3 และข้อ 7.4 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

7.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

7.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 7.2 โดยอนุโลม

7.6 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1 และข้อ 7.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552

7.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 7.2 (3) ข้อ 7.3 (3) และข้อ 7.5 ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

7.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

7.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

## 8. ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ในเบื้องต้นนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากมีตลาดรองอื่นที่สามารถรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้เพิ่มเติมนอกเหนือจากการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดรองดังกล่าว โดยการดำเนินการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดรองดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดรองนั้นๆ ดังกล่าว

## 9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 7 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน**

### 9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน

### 9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัดกำหนด

## 10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ดังนี้

10.1 กรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้บันทึกมูลค่าตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องเป็นศูนย์ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้ ทั้งนี้ หากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

## 11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

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

### 11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

(1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน

(2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จำนวน 1 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด และกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนตามข้อ (2) มีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด จนทำให้มีจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่ครบตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามวรรคแรก บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

ในกรณีที่

(ก) กรรมการลงทุนได้ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้ว

(ข) มีการถอดถอนกรรมการลงทุน

ให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการถอดถอนคณะกรรมการลงทุน ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะถอดถอนกรรมการลงทุนที่เป็น

บุคคลากรของบริษัทจัดการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการได้ โดยไม่จำเป็นต้องจัดประชุมหรือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 **รูปแบบการตัดสินใจ**

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกันหรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

*กรณีจัดให้มีการประชุม*

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

*กรณีไม่จัดให้มีการประชุม*

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการ

ลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

**11.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม**

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวมดังนี้

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

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

(3) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

สำหรับการพิจารณาดำเนินการตามข้อ (1) หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือไม่สามารถมีมติเห็นชอบ หรือมติดังกล่าวไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการลงทุนเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติ

## 12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

### 12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

### 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่าเก้าสิบ (90) วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงการปฏิบัติเช่นว่านั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดูแลรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บรษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการจะต้องดูแลรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่

ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบ (90) วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์และให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหริมทรัพย์และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการทราบหรือมีเหตุอันควรทราบ หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายในสาม (3) วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์แก้ไขเหตุดังกล่าวเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไขเหตุดังกล่าวเมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั้งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ ซึ่งการเปิดเผยดังกล่าวก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการ หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือมีบุคคลอื่นได้รับผลประโยชน์ใดๆ ที่เป็นผลจากการเปิดเผยข้อมูลโดยมิชอบดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายใดๆ ให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อและ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้ดูแลผลประโยชน์

**12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม**

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

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

**13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี**

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อ** | : | นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ<br>เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4068<br>นายธนิต โอสถาเลิศ<br>เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5155 |

**ที่อยู่** : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

**โทรศัพท์** : 0-2677-2000

**โทรสาร** : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

**14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**

**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

**15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน**

**15.1 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน**

**ชื่อ** : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

**ที่อยู่** :
1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (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 ดิ ออฟฟิศเศส 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

16. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)**

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

17. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

18. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน**

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

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2

**ชื่อ** : บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ 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 แอดไวเซอรี่ จำกัด |
| **ที่อยู่** | : | 1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250 |
| **โทรศัพท์** | : | 0-2719-4500 |
| **โทรสาร** | : | 0-2719-5070-71 |

## 19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

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

19.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

## 20. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อ** | : | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) |
| **ที่อยู่** | : | เลขที่ 999/9 อาคารดิออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัล เวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน 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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระอายุตามสัญญาจ้างบริหารคราวละ 10 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหากอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน บริษัทจัดการอาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ และหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนสียงเกินกว่าครึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยสาเหตุดังกล่าว

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

## 21. ข้อมูล เกี่ยวกับ CPN

CPN ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2538 ปัจจุบันมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมานานกว่า 60 ปี และมีส่วนสำคัญในการพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกอย่างใกล้ชิด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CPN ประกอบธุรกิจพัฒนา ให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลัก โดยมีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมากว่า 30 ปี CPN มีกลยุทธ์ในการขยายจำนวนศูนย์การค้าเพื่อให้บริการลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศอย่างต่อเนื่อง CPN ได้พัฒนาศูนย์การค้าใหม่ๆ และเข้าซื้อศูนย์การค้าที่ได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยในปัจจุบัน CPN และบริษัทย่อยของ CPN มีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว 21 โครงการ (นับรวมศูนย์การค้าภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท) ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องและส่งเสริมกัน อาทิเช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารพักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำ และสวนพักผ่อน ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า

### 1. ศูนย์การค้า

| ศูนย์การค้า | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)[/1] | อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |
| ลาดพร้าว | 47,779 | 100 | 100 | 98 |
| รามอินทรา | 17,156 | 100 | 100 | 99 |
| ปิ่นเกล้า[2] | 35,771 | 99 | 100 | 100 |
| รัชดา-พระราม 3[2] | 18,192 | 85 | 100 | 85 |
| บางนา | 58,112 | 89 | 97 | 90 |
| พระราม 2[2] | 5,937 | 100 | 100 | 100 |
| รัตนาธิเบศร์ | 77,238 | 100 | 99 | 100 |
| เซ็นทรัลเวิลด์ | 187,054 | 96 | 97 | 95 |
| แจ้งวัฒนะ | 65,469 | 93 | 94 | 94 |
| แกรนด์ พระราม 9 | 59,505 | 99 | 98 | 99 |
| พัทยา เซ็นเตอร์ | 15,226 | 96 | 97 | 97 |
| เชียงใหม่ | 71,777 | 100 | 99 | 94 |
| พัทยา บีช เฟสติวัล | 56,584 | 96 | 95 | 96 |
| อุดรธานี | 68,748 | 99 | 94 | 99 |
| ชลบุรี | 40,392 | 96 | 97 | 97 |
| ขอนแก่น | 50,164 | 95 | 96 | 95 |
| เชียงราย | 21,459 | 99 | 97 | 100 |

| ศูนย์การค้า | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)[/1] | อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |
| พิษณุโลก | 24,974 | 99 | 100 | 99 |
| สุราษฎร์ธานี | 32,604 | 96 | n/a | 96 |
| ลำปาง | 21,702 | 99 | n/a | 98 |
| **รวม** | **975,843** | **97** | **97** | **96** |

**ที่มา** : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

**หมายเหตุ :**

1 ไม่รวมพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี

2 ไม่รวมพื้นที่ที่อยู่ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### 2. อาคารสำนักงาน

| อาคารสำนักงาน | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)[/1] | อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |
| ลาดพร้าว | 16,250 | 97 | 97 | 97 |
| บางนา | 10,007 | 98 | 91 | 98 |
| เซ็นทรัลเวิลด์ | 2,160 | 98 | 93 | 98 |
| แจ้งวัฒนะ | 19,867 | 85 | 86 | 87 |
| แกรนด์ พระราม 9 | 6,454 | 95 | 45 | 95 |
| **รวม** | **54,738** | **93** | **88** | **93** |

**ที่มา** : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

**หมายเหตุ :**

1 ไม่รวมพื้นที่สำหรับเก็บของ

2 ไม่รวมพื้นที่ที่อยู่ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

### 3. โรงแรม

| โรงแรม | จำนวนห้อง | อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |
| เซ็นทารา อุดรธานี | 259 | 70 | 68 | 81 |
| ฮิลตัน พัทยา | 302 | 80 | 66 | 88 |
| **รวม** | **561** | **75** | **67** | **85** |

**ที่มา** : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

### 4. อาคารที่พักอาศัย

| อาคารที่พักอาศัย | พื้นที่ให้เช่า[1] | อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |

| อาคารที่พักอาศัย | พื้นที่ให้เช่า[1] | อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 | ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 |
| บางนา | 1,907 | 50 | 43 | 48 |
| หลังสวน | 4,466 | 63 | 66 | 74 |
| **รวม** | 6,373 | 59 | 60 | 67 |

**ที่มา** : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

**หมายเหตุ :**

[1] รวมพื้นที่ร้านค้า และไม่รวมพื้นที่ที่ใช้ในการเก็บของ

## 22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

### 22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

#### 22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ [●] พ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนถึงวันที่ [●] พ.ศ. 2557

#### 22.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

**ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป**

ผู้จองซื้อแสดงความประสงค์จองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิ และจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ [●] พ.ศ.2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงวันที่ [●] พ.ศ. 2557

**<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษ</u>**

<u>การจองซื้อตามสิทธิ</u>

ผู้จองซื้อแสดงความประสงค์จองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิตั้งแต่วันที่ [●] พ.ศ. 2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงวันที่ [●] พ.ศ. 2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

<u>การจองซื้อเกินสิทธิ (ถ้ามี)</u>

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) สามารถจองซื้อพร้อมกับการจองซื้อตามสิทธิข้างต้น หรือ ตามวันและเวลา วิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

**<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน</u>**

ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ [●] พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ [●] พ.ศ. 2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

**<u>บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</u>**

ผู้จองซื้อแสดงความประสงค์จองซื้อหน่วยลงทุน ตามวันและเวลา และวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด

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

### 22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

**การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

- สภาวะตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 2 จะเป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบ

**22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน**

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนดดังต่อไปนี

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมซึ่งเป็นผู้ลงทุนทั่วไป

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดของช่วงราคาที่เสนอขายในครั้งเดียวเต็มจำนวนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร**ไม่เกิน**วันที่ [●] พ.ศ.2557 ตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

    กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มิใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อ จะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ [●] พ.ศ.2557)

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

(2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใด ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้

รับประกันการจัดจำหน่าย 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

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน</u>
ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</u>
ในกรณีที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

**22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน**

22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หากบริษัทจัดการประสงค์ที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น

22.4.2 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) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุนจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาปรับขนาดการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

(8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

### 22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

22.5.1 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด ผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนทั่วไปจะได้รับเงินคืนในส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ได้รับจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยและค่าเสียหายใดๆ

22.5.2 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

22.5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ ยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ ยุติโครงการ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ

22.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ 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 22.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 22.5.1 และ 22.5.2 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

### 22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชีจองซื้อ

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

#### 22.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)

(2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u>
ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

#### 22.6.2 กรณีคณะบุคคล

(1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล

(2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)

(3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม

(4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือ

สำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u>

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) กองทุนส่วนบุคคลและ/หรือคณะบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

### 22.6.3 **กรณีนิติบุคคล**

(1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน

(2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้

(3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน

(4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ (4) ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

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

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

<u>หมายเหตุ</u>

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

**22.6.4 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

<u>หมายเหตุ</u>

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

<u>หมายเหตุ</u>

- 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 ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

## 23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

### 23.1 วิธีจัดสรรหน่วยลงทุน

<u>การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2</u>

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 576,150,000 หน่วย จะเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.3521 หน่วยลงทุนใหม่ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยให้บริษัทจัดการนำหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่ไม่รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิ 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 เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 แล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าการจองซื้อหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้เมื่อรวมกับเงินสด การจำหน่ายหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์ เงินกู้ยืม (ถ้ามี) ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวภายหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายใดๆที่เกี่ยวข้องแล้ว คืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (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

## 23.2 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกลุ่มใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และ/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 หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือ วัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุอันจำเป็นและสมควร

2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

4 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

## 24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

24.2 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

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

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกสียงตามวรรคหนึ่ง (1) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) ให้ข้อมูลตามที่ประกาศสำนักงานกำหนดต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

24.3 เมื่อบริษัทจัดการได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.1.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

(2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.4 กรณีที่มีการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนเป็นใบหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่ร้องขอ ซึ่งใบทะเบียนหน่วยลงทุนจะต้องมีรายการตามที่ประกาศกำหนด

24.5 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้เนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ให้บริษัทจัดการมีดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน รวมถึงพิจารณากำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติในเรื่องดังกล่าว

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

25.3 เมื่อบริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน

2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

<u>กรณีใบหน่วยลงทุน</u>

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.

ทั้งนี้นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

<u>กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน</u>

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาออกเอกสารการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน

และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือรูปแบบที่จะมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมในอนาคต ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถร้องขอเปลี่ยนรูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนได้ภายหลัง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมเงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

## 27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

### 27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุนและข้อจำกัดการลงทุนตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำขึ้น

2) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

3) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนทุกรายแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

4) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

5) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

6) สิทธิในการกระทำการหรือไม่กระทำการอื่นใด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชนให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่ายและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหน่วยลงทุนทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการ ซื้อ โอน เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(8) จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(9) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(10) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(11) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

(12) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทน ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายอื่นที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(4) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(5) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(6) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบ

บัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(8) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(9) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

<u>4) การดำเนินการอื่นๆ</u>

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

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

(4) ดำเนินการแยกบัญชีและจัดเก็บทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือ หน่วยงานอื่นที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต เว้นแต่โดยสภาพของทรพย์สินนั้นไม่สามารถกระทำได้

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

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.4

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญษแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

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

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อนให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยให้ถือว่าวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติดังกล่าวเป็นวันที่ให้มีผลเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วย หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดีการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่บริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

**27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์**

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

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

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ฝากไว้กับบัญชีทรัพย์สินของตนเอง

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน" ของโครงการจัดการกองทุนรวมนั้นถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และกฎหมายหลักทรัพย์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

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

**27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม**

ไม่มี

**27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

(1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา

(ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือ หน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

**27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน**

(1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

(2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว

(3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

## 28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

### 28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

### 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี:

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี:

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี:

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม: ไม่มี

(5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน:

สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อๆไป คราวละไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย

(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย:

ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท)

(7) อื่นๆ:

(7.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม: 50,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(7.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(7.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(7.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชยเงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีโรงเรือน ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

| | ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ |
|---|---|
| 1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา | 0.5 เดือน |
| 2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า | |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี | 0.5 เดือน |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุ ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี | 1.0 เดือน |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป | 1.5 เดือน |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) | ร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า |

ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

| | ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ |
|---|---|
| 1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา | 0.5 เดือน |
| 2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า | |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 ปี | 0.5 เดือน |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป | 1.0 เดือน |
| - ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) | ร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า |

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่าคอมมิชชั่น ตามที่เห็นสมควร

3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน

และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น)

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทุนรวมมากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราร้อยละ 2.0 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทจัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

(7.5) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(7.6) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง

(7.7) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

(7.8) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการจดทะเบียนเพิ่มหรือลดขนาดกองทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนของกองทุนรวมรวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว

(7.9) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(7.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้ง เพิ่มทุนกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

(7.11) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน

(7.12) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(7.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7.14) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(7.15) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(7.16) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทุนรวม

(7.17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

(7.18) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกียวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

(7.19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย

(7.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(7.22) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

(7.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน

(7.24) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น

(7.25) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวมจนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7.26) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่จัดให้มีการประชุมบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนเฉพาะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

- กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม

หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

<u>หมายเหตุ</u>: ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย

(1.1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วัน ติดต่อกัน และ

(ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี กองทุนรวมสามารถเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิม

(2) กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย

(2.1) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

## 29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

29.2 การคำนวณและประกาศข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

29.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย หรือรายละเอียดข้อมูลอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

29.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญบริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในการประกาศตามข้อ 29.1 ด้วยและหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 29.1 แล้วบริษัทจัดการจะประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

29.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรืองานระบบ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่รับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจ่ายของเงินลงทุนดังกล่าวในงบดุล และงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการเป็นครั้งแรกบริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิจนกว่าจะได้สอบทานราคาหรือประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบนั้น

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

## 30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตั๋วเงินทั่วไป ตั๋วแลกเงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกรายการโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินครั้งล่าสุด รายได้ต่อปี และภาระผูกพันต่างๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี โดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

(3.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่ซื้อหรือเช่า และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น

(3.3) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่า

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(4.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่า และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(4.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าและวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า และชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(4.3) กำไรหรือขาดทุนจากราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4.4) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรือโอน

(4.5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(6) ข้อมูลที่เกียวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(6.1) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน

(6.2) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

(6.3) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(7) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

(9) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา

(10) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(11) ชื่อ และที่อยู่ที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

(12) รายงานอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

30.2 รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (Website) ของบริษัทจัดการด้วย

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

## 31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว หากมีการประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 31.1 ข้อ 31.2 และข้อ 31.3 บริษัทจัดการจะแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

## 32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

| | |
|---|---|
| วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี | วันที่ 31 เดือนธันวาคม |
| วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก | วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2548 |

## 33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

33.2 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ 9 “การโอนหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้โอนหน่วสยลงทุนได้ หากการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลทำให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

33.3 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติในเรื่องต่างๆ ดังนี้ ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ ในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมารวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(1) การลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกระทำตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในโครงการนี้

(2) การลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 24 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวนมติ

33.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนหากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในขณะที่เลิกกองทุนรวม

33.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

<u>สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

<u>สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะรับจดทะเบียนการจำนำให้แก่ผู้รับจำนำที่เป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

<u>สิทธิในการขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำนำ</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะนำหน่วยลงทุนไปจำนำ จะต้องนำใบหน่วยลงทุนมายื่นพร้อมกรอกคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อการจำนำด้วยตนเองที่บริษัทจัดการหรือสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เพื่อส่งให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำนำ

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการระงับการทำรายการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการจดแจ้งจำนำต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนก็ได้

## 34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ส่วนราชการต่างๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ประกาศกำหนด เห็นชอบ สั่งการ ผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียดต่างๆ ฯลฯ โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ อาทิเช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) หลังจากนั้นต้องผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย (ภายใน 10 วันทำการ) และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

34.3 เงื่อนไขเพิ่มเติมกรณีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ซึ่งไม่รวมถึงข้อ 27.1.3 (2) และ (3) ให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวนมติ

(2) การพิจารณาและอนุมัติเงื่อนไขและรายละเอียดในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวนมติ

(3) การพิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการลงทุนหรือบริษัทจัดการจะเห็นสมควร

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันแล้วคิดเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

## 35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

35.1 จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

35.2 จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

35.3 บริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทได้ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุน แล้ว

35.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุน เนื่องจาก

(1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 (รวมทั้งที่แก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป) โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือ

(2) บริษัทจัดการมีการเสนอขาย จำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป หรือผู้จองซื้อหรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

(4) ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ซึ่งบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่สามารถชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานได้ หรือ ชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนเป็นการจัดตั้งกองทุนที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือไม่สามารถทำการแก้ไข หรือดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้กองทุนมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริงได้

(5) บริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน

35.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

35.6 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติมในการเลิกโครงการ</u>

เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น

## 36. การดำเนินการของบริษัทจัดการ การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม หรือในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลา 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีดังกล่าวได้ก่อน 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เหมาะสม บริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

## 37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

## 38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

## 39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

   ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

## 40. อื่น ๆ

### 40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

### 40.2 การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ มีสิทธิปฏิเสธ และ/หรือ ระงับ และ/หรือ ยกเลิกการทำธุรกรรมของผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำต้องแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

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

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

(ค) บริษัทจัดการเห็นว่า การทำธุรกรรมของผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น หรือความน่าเชื่อถือหรือภาพลักษณ์ของธุรกิจจัดการลงทุน หรือชื่อเสียงของบริษัทจัดการ

# ภาคผนวก ก: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

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

VPC ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

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 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 / 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 ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสัดส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถ.รัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0-2641-2128-32 แฟ็กซ์ 0-2641-2134
121/47-48 RS TOWER BUILDING, 11th FLOOR, RACHADAPHISEK RD., DINDAENG, BANGKOK 10400 TEL. 0-2641-2128-32 FAX: 0-2641-2134
Website http://www.vpc.co.th E-mail: tpa@vpc.co.th

**บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด** และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช 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

VPC ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

ที่ ทพ. 13/16/366

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

อ้างถึง รายงานประเมินราคาที่ ทพ. 13/16/138 , หนังสือที่ ทร 216/2556

ตามที่ **บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด** ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) โดยผู้ว่าจ้างประสงค์ให้สอบทานการประเมินราคา เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สินที่สอบทาน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2556 โดยไม่ต้องทำการสำรวจทรัพย์สินใหม่ พิจารณาเห็นว่าระยะเวลาในการสอบทานห่างจากระยะเวลาสำรวจเดิม เพียง 5 เดือน จึงทำการสอบทานราคา โดยไม่ได้สำรวจทรัพย์สินใหม่ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง (ในส่วนของสมมติฐานในการประเมินราคา ได้ปรับให้เป็นมูลค่า ณ วันสอบทาน ตามเอกสารประเมินราคาแนบ โดยในส่วนอื่นที่มิได้มีการเปลี่ยนแปลง ให้ยึดถือเอกสารตามรายงานประเมินที่ ทพ.13/16/138 และ หนังสือที่ ทร 216/2556)

บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ 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 |
| วันที่สอบทาน | 1 ตุลาคม 2556 |
| วันที่ประเมิน | 7 พฤศจิกายน 2556 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมิน** | **สิทธิการเช่า สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี เป็นเงิน 10,632,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยสามสิบสองล้านบาทถ้วน)** |

VPC
ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

**หมายเหตุ** เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้ ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสัดส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

**บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด** และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอัญชลี โตกระแสร์)
วฒ. 017
ผู้ประเมินหลัก

(นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์)
กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา
ผู้มีอำนาจลงนามแทน
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ 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

VPC ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

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 จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในช่วงปีที่ 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 รับภาระจะเป็นค่าใช่จ่ายที่รับภาระโดย CPNRF และตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป CPNRF เป็นผู้รับภาระทั้งหมด

VPC
ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

ทั้งนี้ CPN ได้ตกลงรับภาระของค่าใช้จ่ายข้างต้นไม่เกินจำนวน ต่อไปนี้

(หน่วย ล้านบาท)

| รายการ | ต.ค. -ธ.ค. 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 ของแต่ละปีจึงเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช่จ่ายที่รับภาระโดย CPN และ/หรือ บริษัทย่อยของ CPN ในแต่ละปีตามตารางสมมติฐานแนบ

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

ทั้งนี้ในส่วนของรายได้ส่วน CMA บริษัทฯ ขอแก้ไขรายละเอียดสมมติฐานในการประเมินราคาจากเดิมเป็นดังนี้

CMA HALL

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายจีรัช 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

VPC ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

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<br>เป็นเงิน 10,325,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)** |

**หมายเหตุ** เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสัดส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถ.รัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0-2641-2128-32 แฟ็กซ์ 0-2641-2134
121/47-48 RS TOWER BUILDING, 11th FLOOR, RACHADAPHISEK RD., DINDAENG, BANGKOK 10400 TEL. 0-2641-2128-32 FAX: 0-2641-2134
Website http://www.vpc.co.th E-mail: tpa@vpc.co.th

VPC
ASIA PACIFIC
in association with
CLUTTONS

**บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด** และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์)
กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา
ผู้มีอำนาจลงนามแทน
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
ผู้ประเมินหลัก วฒ. 018

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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 แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภท**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่** โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 10,667,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**
  **ภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี**

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

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ

# สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

**รายงานเลขที่**

57-10320 (1) GL

**ชื่อลูกค้า**

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

**วัตถุประสงค์การประเมิน**

เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

**รายละเอียดทรัพย์สิน**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาการเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในอนาคตประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้

| ลำดับที่ | รายการ | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ) |
|---|---|---|---|
| 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** |

การประเมินฯครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้

| 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"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

GRAND

# 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** | **12 มีนาคม 2557** |
| **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า 30 ปี** | **10,667,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหกร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)** |

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)..........................................................................
(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนรีรตน์ ศรีคำ

**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่รายงาน 56-11081 (1) GL ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2556

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้ทำการทบทวนมูลค่าของทรัพย์สิน ประเภท **สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่** โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ **12 กรกฎาคม 2556** และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

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

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

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ

# สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

| | |
|---|---|
| **รายงานเลขที่** | 56-11245 (1) GL |
| **ชื่อลูกค้า** | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท |
| **อ้างถึง** | รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่รายงาน 56-10444 (1) GL ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2556 และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่รายงาน 56-11081 (1) GL ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2556 |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **รายละเอียดทรัพย์สิน** | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาการเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในอนาคตประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้ |

| ลำดับที่ | รายการ | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ) |
|---|---|---|---|
| 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** |

การประเมินฯครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้

| 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"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ |

# 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 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน)** |

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)........................................................

(นายเลอสรรค์ ส่งหวน)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

| | | |
|---|---|---|
| ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า | : | นายปรีดา แซ่ลิ้ม |
| ผู้ตรวจสอบรายงาน | : | นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง |
| ผู้พิมพ์รายงาน | : | นางสาวนรีรัตน์ ศรีคำ |

**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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

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

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภท**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (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 แอดไวเซอรี่ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ

GRAND
Grand Asset Advisory

# สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

**รายงานเลขที่** 56-11081 (1) GL

**ชื่อลูกค้า** กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

**วัตถุประสงค์การประเมิน** ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

**รายละเอียดทรัพย์สิน** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาการเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในอนาคตประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้

| ลำดับที่ | รายการ | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ) |
|---|---|---|---|
| 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** |

การประเมินฯครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้

| 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"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

# 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 แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)........................................................................
(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนรีรัตน์ ศรีคำ

**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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 แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภท**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล, 252-251/1 ถนนวัวลาย (เชียงใหม่-ฮอด) ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่** โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

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

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

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ

# สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

**รายงานเลขที่** 56-10444 (1) GL

**ชื่อลูกค้า** กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

**วัตถุประสงค์การประเมิน** เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

**รายละเอียดทรัพย์สิน** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า"เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาการเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,991.13 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3289, 3301, 3313, 15540, 58660, 58661 และ 110632-110635 เนื้อที่เช่าในอนาคตประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,156.9 ตารางวา

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้

| ลำดับที่ | รายการ | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) (เฉพาะพื้นที่ส่วนที่ทำการประเมินฯ) |
|---|---|---|---|
| 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** |

การประเมินฯครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้น G ถึงชั้นที่ 5 ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าโดยสรุปดังนี้

| ลำดับที่ | รายการ | [illegible] | |
|---|---|---|---|
| | | (ตารางเมตร) | [illegible] |
| 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 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 (หนึ่งหมื่นสามร้อยสี่สิบหกล้านบาทถ้วน)** |

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)..........................................................................

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.031)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

# ภาคผนวก ข: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

# กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้อันซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต อาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความน่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) การจ่ายคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปันส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่หน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อนหรือหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมถึงนักลงทุนที่มิได้ถือหน่วยลงทุนตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ได้รวมผลประกอบการของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”) โดยกองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557

KPMG

**KPMG Phoomchai Audit Ltd.**
Empire Tower, 50th-51st Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

**บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด**
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
195 ถนนสาทรใต้
กรุงเทพฯ 10120

Tel: +66 2677 2000
Fax: +66 2677 2222
www.kpmg.co.th

**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 ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมิได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น ดังนั้นสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม



KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

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

KPMG

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") และมิใช่เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

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

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

**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** |

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท**
**หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ**
**งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน**
**สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558**

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา 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

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

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

***(ข) รายได้***

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

***(ค) ค่าใช้จ่าย***

*ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน*

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

*ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามงวดบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

***(ง) ค่าภาษีเงินได้***

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

## 3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

### *(ก) รายได้ขั้นต้น*

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

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

**<u>สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

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

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

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]<br>**(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] อัตราการเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

***ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ***

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

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-พระราม3 | 0.3 |
| ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน | 0.1 |
| ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | 0.3 |

หมายเหตุ: [1] อัตราส่วนลดคิดเป็นร้อยละของรายได้ขั้นต้น

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 |

***ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง***

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยประมาณการ

ไว้เท่ากับ 2 เดือน (ยกเว้นสัญญาที่มีอายุน้อยกว่า 1 ปี เช่น ร้านขนาดเล็ก (Kiosk) ที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันที โดยไม่มีช่วงเวลาว่าง) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน 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

**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
- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการสื่อสาร
- 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 ช่วงเวลาที่การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา 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 โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับซึ่งจะได้กำหนดสมมติฐานโดยใช้อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยร้อยละ 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 ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ 12 ปี อัตราดอกเบี้ยที่ MLR - ร้อยละ 3.00 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 3.75 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นหลังจากใช้คืนเงินกู้เดิมในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้และกำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงินยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

***(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม***

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

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

*(จ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบัน ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวมที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม

2. ค่านายหน้า

*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 และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) | อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า |

*อาคารสำนักงาน*

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

| | |
|---|---|
| - ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี | 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป | 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเซ้ง) | อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า |

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) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ส่วนลดสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา 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 ของค่าธรรมเนียมดังกล่าว หรือจำนวนเงินไม่เกิน 56 ล้านบาท 47 ล้านบาท 30 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากวันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จแตกต่างไปจากนี้ ช่วงเวลาที่ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา 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

ภายใต้ประมาณตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

***(ช) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์***

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อเกิน 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 กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

***(ฌ) รายจ่ายฝ่ายทุน***

ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม สมมติฐานกำหนดให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองจากกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนประมาณ 58 ล้านบาท โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทุนรวม กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม

*(ญ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร*

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรแตกต่างไปจากนี้ได้

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

| | **อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม** | **อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม** |
|---|---|---|
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท) | 2,268 | 2,878 |
| อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)[ก] | 92.00 | 98.00 |
| ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท) | 2,087 | 2,821 |
| จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย)[*] | 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 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมนี้ตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่กำหนดให้มีการสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินต้นจากการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมฉบับปัจจุบันในช่วงเวลาประมาณการ ดังนั้น อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจึงน้อยกว่าประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (อัตราร้อยละ 98.00) ซึ่งสมมติฐานกำหนดให้มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินต้นจากการกู้ยืมน้อยลงในช่วงเวลาประมาณการ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ ข้อ 3 (ง) และ 3 (ฌ) ข้างต้น

ข) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 576 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

***(ฎ) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม***

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า กองทุนรวมจะออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่ราคา 14.7 บาทต่อหน่วย จะมีการใช้เงินสดคงเหลือและเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวนรวมประมาณ 500 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวนประมาณ 1,650 ล้านบาทหลังจากการเบิกใช้ครั้งแรก เพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 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/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าอาคารเอนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกันได้

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

***(ฎ) มาตรฐานการบัญชี***

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

***(ฏ) 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 ("ช่วงเวลาที่ประมาณการ") 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 นายธนิต โอสถาเลิศ ผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต เลขทะเบียน 5155 แห่งบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยกองทุนรวมจะเริ่มมีรายได้จากผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่สองตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557
2. ประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) และ ตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวมประจำปี 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 อันอาจจะเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะการแข่งขันใน ธุรกิจค้าปลีก และศูนย์การค้า สภาพความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นๆ ที่มิสามารถคาดการณ์ได้ 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

| จำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่เดิม (หน่วย) | จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย (หน่วย) | จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ (หน่วย) | ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท) | ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (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) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่อาจแตกต่างไป ขึ้นอยู่กับจำหน่วยลงทุนที่เสนอขายสุดท้าย*

*4) คำนวณจากประมาณการรายได้ที่สามารถการปันส่วนแบ่งกำไรได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 คูณด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 98%*

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ที่สนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยประจำงวด 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. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 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 จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการสามารถสรุปได้ดังนี้

| 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) ของอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าดังนี้

| 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%

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

| กรณี | ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ตั้งแต่ วันที่ 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. **การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 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) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 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) 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 :

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)
3) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าของทุกโครงการเท่ากับ 95.00%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 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) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยในช่วงเวลาที่ประมาณการของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

..............................................................................

นายประเสริฐ ตันตยาวิทย์

First Senior Vice President

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

..............................................................................

นายมนตรี ศรไพศาล

Executive Director

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

..............................................................................

นายภูษิต แก้วมงคลศรี

Executive Director

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

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

## ภาคผนวก ง: ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

**ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเดิม**

ผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมมีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของCPN
2. ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องถาวร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่มและธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า ได้แก่ สถานศึกษา (ภาษา/ศิลปะ/คอมพิวเตอร์/อื่นๆ) สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการและสถานบริการเพื่อสุขภาพและความงาม เป็นต้น
4. ผู้เช่าประเภทอื่นๆ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมยอดเหรียญ เป็นต้น
5. พื้นที่ส่งเสริมการขาย คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

<u>โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 50,360 | 58.6 |
| ผู้เช่าประเภทร้านค้า | 34,158 | 39.8 |
| พื้นที่ว่าง | 1,348 | 1.6 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **85,866** | **100.0** |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ | 7,311 | |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,442 | |
| **รวมทั้งหมด** | **94,619** | |
| อัตราการเช่าพื้นที่[1] (ร้อยละ) | 98.4% | |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย[2] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 1,529 | |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 [1] (ห้อง) | 312 | |

[1] เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|
| ห้างสรรพสินค้า | 38.4 |
| สินค้าเพื่อความบันเทิง | 10.0 |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 10.0 |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม | 15.4 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง | 6.0 |
| ประเภทอื่นๆ | 18.6 |
| พื้นที่ว่าง | 1.6 |
| **รวม** | **100.0** |

พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2[1] ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 1. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล | 27,000 | 31.4 |
| 2. โฮมเวิร์ค | 7,765 | 9.1 |
| 3. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ | 5,175 | 6.0 |
| 4. ท็อปส์ ซูปเปอร์มาร์เก็ต | 4,961 | 5.8 |
| 5. เมเจอร์ โบวล์ | 2,665 | 3.1 |
| 6. ออฟฟิศ ดีโป | 1,045 | 1.2 |
| 7. เอ็ม เค เรสโตรองต์ | 556 | 0.7 |
| 8. บานาน่า ไอที | 527 | 0.6 |
| 9. สมอล์ล เวิลด์ | 442 | 0.5 |
| 10. เอไอเอส | 425 | 0.5 |
| **รวมผู้เช่ารายใหญ่** | **50,561** | **58.9** |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **85,866** | **100.0** |

(1) ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,450 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23 และ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 32 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 11 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| **ปี** | **พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร)** | **สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)** |
|---|---|---|
| เม.ย. – ธ.ค. พ.ศ. 2556 | 15,626 | 18.2 |
| พ.ศ. 2557 | 17,592 | 20.5 |
| พ.ศ. 2558 | 10,682 | 12.4 |
| พ.ศ. 2559 | 805 | 0.9 |
| หลัง พ.ศ. 2559 | 32,516 | 37.9 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น[1] | 7,297 | 8.5 |
| พื้นที่ว่าง | 1,348 | 1.6 |
| **รวม** | **85,866** | **100.0** |

[1] พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

<u>โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

| **ประเภทผู้เช่า** | **พื้นที่ (ตารางเมตร)** | **สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)** |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 11,480 | 30.6 |
| ผู้เช่าประเภทร้านค้า | 25,284 | 67.5 |
| พื้นที่ว่าง | 723 | 1.9 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **37,487** | **100.0** |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ | 2,400 | |

| | |
|---|---|
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,262 |
| **รวมทั้งหมด** | **41,149** |
| อัตราการเช่าพื้นที่[1] (ร้อยละ) | 98.1 |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย[2] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 1,455 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด[1] (ราย) | 224 |

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|
| สินค้าเพื่อความบันเทิง | 25.2 |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 17.2 |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม | 25.6 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง | 9.0 |
| ประเภทอื่นๆ | 21.1 |
| พื้นที่ว่าง | 1.9 |
| **รวม** | **100.0** |

พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3[1] ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 1. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ | 6,530 | 17.4 |
| 2. ฟิตเนส เฟิร์สท | 2,333 | 6.2 |
| 3. ไอที ซิตี้ | 1,026 | 2.8 |
| 4. อินเด็กซ์ | 750 | 2.0 |
| 5. โรงเรียนดนตรีสยามกลการ | 511 | 1.4 |
| 6. เอส.บี.เฟอร์นิเจอร์ | 496 | 1.3 |
| 7. สลิมอัพ เซ็นเตอร์ | 451 | 1.2 |
| 8. โปรเฟล็กซ์ | 415 | 1.1 |
| 9. วัตสัน | 344 | 0.9 |

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 10. เอไอเอส | 337 | 0.9 |
| **รวมผู้เช่ารายใหญ่** | 13,193 | 35.2 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | 37,487 | 100.0 |

(1) ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,592 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และ 24 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 18 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| เม.ย. – ธ.ค. พ.ศ. 2556 | 7,828 | 20.9 |
| พ.ศ. 2557 | 7,223 | 19.3 |
| พ.ศ. 2558 | 9,570 | 25.5 |
| พ.ศ. 2559 | 1,744 | 4.6 |
| หลัง พ.ศ. 2559 | 6,731 | 18.0 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น(1) | 3,668 | 9.8 |
| พื้นที่ว่าง | 723 | 1.9 |
| **รวม** | 37,487 | 100.0 |

(1) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

<u>โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

ก. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 4,635 | 21.3 |
| ผู้เช่าประเภทร้านค้า | 16,828 | 77.5 |
| พื้นที่ว่าง | 267 | 1.2 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **21,730** | **100.0** |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ | 3,020 | |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,650 | |
| **รวมทั้งหมด** | **26,400** | |
| อัตราการเช่าพื้นที่[(1)] (ร้อยละ) | 98.8 | |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย[(2)] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 2,097 | |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด[(1)] (ราย) | 113 | |

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|
| อาหารและเครื่องดื่ม | 26.0 |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม | 35.2 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง | 10.6 |
| ประเภทอื่นๆ | 27.0 |
| พื้นที่ว่าง | 1.2 |
| **รวม** | **100.0** |

พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า[(1)] ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ประกอบด้วย

| ผู้เช่ารายใหญ่ | พื้นที่ โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 1. ฟิตเนส เฟิร์สท | 2,975 | 13.7 |
| 2. เอไอเอส | 392 | 1.8 |
| 3. เคเอฟซี | 380 | 1.8 |
| 4. ลาคอส | 347 | 1.6 |
| 5. ฟูจิ | 343 | 1.6 |
| 6. แมคโดนัล | 311 | 1.4 |
| 7. บาร์บีคิว พลาซา | 307 | 1.4 |
| 8. เอฟ แฟชั่น | 299 | 1.4 |
| 9. วุฒิศักดิ์ คลินิก | 298 | 1.4 |
| 10. ธนาคารกสิกรไทย | 288 | 1.2 |
| **รวมผู้เช่ารายใหญ่** | **5,940** | **27.3** |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **21,730** | **100.0** |

(1) ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,660 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้ประมาณร้อยละ 10 และ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 14 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบ พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| เม.ย. – ธ.ค. พ.ศ. 2556 | 4,351 | 20.0 |
| พ.ศ. 2557 | 8,928 | 41.1 |
| พ.ศ. 2558 | 7,810 | 36.0 |
| พ.ศ. 2559 | - | - |

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบ<br>พื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| หลังปี พ.ศ. 2559 | - | - |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น(1) | 374 | 1.7 |
| พื้นที่ว่าง | 267 | 1.2 |
| **รวม** | **21,730** | **100.0** |

(1) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ข. อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | | | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|---|
| | ทาวเวอร์ เอ | ทาวเวอร์ บี | รวม | |
| ผู้เช่าหลัก | - | - | - | - |
| ผู้เช่าทั่วไป | 22,061 | 10,690 | 32,751 | 97.0 |
| พื้นที่ว่าง | 365 | 644 | 1,009 | 3.0 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | **22,426** | **11,334** | **33,760** | **100.0** |
| อัตราการเช่าพื้นที่(1) (ร้อยละ) | 98.4 | 94.3 | 97.0 | - |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย(2) (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | 431 | 405 | 422 | - |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด(1) (ราย) | 55 | 43 | 98 | - |

(1) เฉพาะผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภททั่วไปเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|
| สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชา และอื่นๆ | 33.6 |
| สถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) | 15.3 |
| หน่วยงานราชการ | 8.4 |

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|
| สถานสุขภาพ และความงาม | 15.8 |
| สินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์ | 6.1 |
| สำนักงานของเซ็นทรัลพัฒนา | 3.4 |
| ประเภทอื่นๆ | 14.4 |
| พื้นที่ว่าง | 3.0 |
| **รวม** | 100.0 |

พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า(1) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ประกอบด้วย

| ผู้เช่ารายใหญ่ | ทาวเวอร์ | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| 1. เซ็นทรัลพัฒนา | เอ/บี | 2,968 | 8.8 |
| 2. สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร | เอ | 2,820 | 8.4 |
| 3. ธนาคารกรุงไทย | เอ | 1,302 | 3.9 |
| 4. บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด | เอ | 1,021 | 3.0 |
| 5. อินฟินิตี้ เมโลดี้ | บี | 782 | 2.3 |
| 6. บริษัท อีเลคทรอนิคส์ ซอร์ซ จำกัด | เอ | 714 | 2.1 |
| 7. จันทร์ มาสสาท แอนด์ สปา | บี | 645 | 1.9 |
| 8. บริษัท อี-เมอร์แชนท์ จำกัด | เอ | 625 | 1.8 |
| 9. รร.สอนดนตรีเอื้อมอารีย์ | เอ | 625 | 1.8 |
| 10. สลิมเมอร์ เวิลด์ | เอ | 562 | 1.7 |
| **รวมผู้เช่ารายใหญ่** | | 12,064 | 35.7 |
| **รวมพื้นที่ให้เช่า** | | 33,760 | 100.0 |

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 34 และ 32 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

| **ปี** | **พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)** | **สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)** |
|---|---|---|
| เม.ย. – ธ.ค. พ.ศ. 2556 | 9,143 | 27.1 |
| พ.ศ. 2557 | 6,728 | 19.9 |
| พ.ศ. 2558 | 13,079 | 38.7 |
| พ.ศ. 2559 | 3,801 | 11.3 |
| หลังปี พ.ศ. 2559 | - | - |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น(1) | - | - |
| พื้นที่ว่าง | 1,009 | 3.0 |
| **รวม** | **33,760** | **100.0** |

(1) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

# ภาคผนวก จ: รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

**<u>รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนครั้งแรก</u>**

บริษัทจัดการได้ทำการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

<u>โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 2</u>

<u>(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2</u>

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจเส้นใหม่ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้เป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพฯ เพรียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่ถูกจัดวางอย่างเป็นระบบ และจะอยู่ใกล้บริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าตามแผนการศึกษาการขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพฯ (ที่มา: สำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร) เป็นคอมเพล็กซ์ครบวงจรขนาดใหญ่ ประกอบด้วยร้านค้าปลีกกว่า 400 ร้าน

(1.1) <u>ที่ตั้งโครงการ</u>

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่เลขที่ 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ ถนนพระรามที่ 2 เป็นถนนสายหลักเชื่อมไปสู่ภาคใต้ของประเทศไทย พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในย่านพักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก กลุ่มประชากรเป้าหมายสามารถเดินทางสู่ศูนย์การค้า โดยใช้เส้นทางต่างๆ ดังนี้

จากพระประแดง - สมุทรปราการ โดยถนนสุขสวัสดิ์
จากถนนเพชรเกษม โดยถนนวงแหวนรอบนอก
จากบางโคล่ โดยทางด่วนขั้นที่ 1
จากสมุทรสาคร - สมุทรสงคราม โดยถนนพระรามที่ 2
จากถนนเอกชัย โดยถนนบางขุนเทียน

(1.2) <u>ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค</u>

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบไปด้วยอาคารสูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอาคารจอดรถ 2 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 96 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง ถนนบริเวณโดยรอบศูนย์ สวนพักผ่อน ปัจจุบันดำเนินการบริหารศูนย์การค้าโดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2545

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีพื้นที่ใช้สอย ทั้งสิ้น 272,185 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

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

ระบบสาธารณูปโภค

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

(1.3) <u>รูปแบบการบริหารงาน</u>

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

(1.4) <u>ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า (Tenant Profile)</u>

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบด้วย

(ก) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของCPN ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โฮมเวิร์ค (ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างและตกแต่ง) โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เมเจอร์โบว์ล และออฟฟิศ ดีโป เป็นต้น

(ข) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ ร้านค้าในพื้นที่ศูนย์กลางแฟชั่นวัยรุ่น (XY Arena) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-Center) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นทันสมัย (Z4O) Kiosk Cart ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ธนาคารพาณิชย์ และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น

(ค) พื้นที่เอนกประสงค์ (Multipurpose Hall) ได้แก่ พื้นที่ที่ให้เช่าสำหรับการจัดคอนเสิร์ต และถ่ายทำรายการ (Production House) เป็นต้น

(ง) พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) คือ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ให้เช่าสำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นส่วนเพิ่มเติมจากพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.5 ของพื้นที่ให้เช่าที่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขายและมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 420 ราย โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่โดยรวม ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แบ่งตามประเภทของผู้เช่า

| **ประเภทผู้เช่า** | **พื้นที่ (ตารางเมตร)** | **สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)** |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 49,316 | 50.1 |
| ผู้เช่ารายย่อย | 45,563 | 46.2 |
| พื้นที่เอนกประสงค์ | 3,185 | 3.2 |
| พื้นที่ว่าง | 455 | 0.5 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า [ก] | 98,519 | 100.0 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | 99.5 |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,180 | |
| รวมทั้งหมด | 99,699 | |

หมายเหตุ: [ก] ไม่นับรวมพื้นที่ Shophouse และ Central Park

ผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล | 27,000 | 27.4 |

| | | |
|---|---|---|
| โฮมเวิร์ค | 7,765 | 7.9 |
| โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ | 5,652 | 5.8 |
| ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต | 4,961 | 5.0 |
| เมเจอร์ โบว์ล | 2,893 | 2.9 |
| ออฟฟิศ ดีโป | 1,045 | 1.1 |
| รวมผู้เช่าหลัก | 49,316 | 50.1 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า (ก) | 98,519 | 100.0 |

หมายเหตุ: (ก) ไม่นับรวมพื้นที่ Shophouse และ Central Park

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

(1.5) สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปี ย้อนหลังของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

| | พ.ศ. 2545 | พ.ศ. 2546 | พ.ศ. 2547 |
|---|---|---|---|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท) | 52.27 | 684.28 | 727.34 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม (ก) (ห้อง) | 417 | 420 | 420 |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม | 97,117 | 98,117 | 98,519 |
| อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ 31 ธันวาคม | 97.4% | 97.4% | 99.5% |
| ค่าเช่าเฉลี่ย (ข) (บาท/ตารางเมตร) | 789 | 814 | 825 |
| จำนวนผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ค) | - | - | - |
| พื้นที่ที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ค) (ตารางเมตร) | - | - | - |

หมายเหตุ:

(ก) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ Shophouse, Central Park, ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, Z4O, ศูนย์อาหาร, พื้นที่อเนกประสงค์, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, Canteen, ATM และตู้หยอดเหรียญ

(ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart, Kiosk และผู้เช่าสัญญาเช่า ระยะยาว

(ค) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2545 จึงไม่มีผู้เช่าที่ มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ที่หมดอายุสัญญาในปี พ.ศ. 2546 และปี พ.ศ. 2547

(1.6) จุดเด่นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

- ปัจจุบันเป็นศูนย์การค้าปลีกและความบันเทิงที่ให้บริการอย่างครบครันแห่งหนึ่งของกรุงเทพตอนใต้ แหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต ศูนย์รวมสินค้าแฟชั่น (Junction X) ศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นทันสมัย (Z4O) ศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-center) และร้านค้าปลีกทั้งแฟชั่นและร้านอาหาร จำนวนกว่า 400 ร้านค้า

- มีแหล่งสันทนาการของครอบครัวประกอบไปด้วย สวนพักผ่อนขนาดประมาณ 37 ไร่ เพื่อให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้ที่มาใช้บริการศูนย์การค้า และประชาชนในย่านกรุงเทพตอนใต้ รวมทั้งเป็นที่จัดกิจกรรมบันเทิง ลานกีฬาตลอดจนงานเทศกาลประจำปีต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จะดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้

(2) รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทุนรวมจะเช่า

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

(2.1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนประมาณ 53 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วง ดังนี้

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

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

โดยสิทธิการเช่าเฉพาะในส่วนของอาคารและพื้นที่จอดรถยนต์เนื้อที่ประมาณ 98,800 ตารางเมตรนั้น มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการให้กองทุนรวมได้สิทธิการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ได้

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึง

(ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัดได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเซ้ง) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.32 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ปล่อยเช่าหมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง(common area)) ของศูนย์การค้า

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

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าตามรายละเอียด ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

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

รายละเอียดผู้เช่า แบ่งตามประเภทของผู้เช่า

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

หมายเหตุ:

(ก) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

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

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|
| ห้างสรรพสินค้า (Department Store) | 29.2 |
| สินค้าเพื่อความบันเทิง (Entertainment) | 10.4 |

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|
| อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) | 15.4 |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม (Fashion, Health and Beauty) | 15.7 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง (Electronics and Furnishing) | 7.6 |
| ประเภทอื่นๆ (Others) | 21.2 |
| พื้นที่ว่าง (Vacant) | 0.5 |
| รวม | 100.0 |

พื้นที่ของผู้เช่าหลักเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย

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

ในปี พ.ศ. 2547 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 12 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม |
|---|---|---|

| | | (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| พ.ศ. 2548 | 26,226 | 28.3 |
| พ.ศ. 2549 | 3,737 | 4.0 |
| พ.ศ. 2550 | 4,162 | 4.5 |
| พ.ศ. 2551 | - | - |
| หลัง พ.ศ. 2551 | 49,316 | 53.3 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น (ก) | 8,686 | 9.4 |
| พื้นที่ว่าง | 455 | 0.5 |
| รวม | 92,582 | 100.0 |

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

โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งบนถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ (สาทร สีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัย และจะอยู่ใกล้บริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าตามแผนการศึกษาการขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพฯ (ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร)

(1.1) ที่ตั้งโครงการ

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

(1.2) ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

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

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

ระบบสาธารณูปโภค

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

(1.3) รูปแบบการบริหารงาน

โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 (ไม่รวมห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล) มีการบริหารและจัดการโดยบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.53 ของจำนวน

หุ้นทั้งหมดของบริษัท นอกจากนี้ยังมีบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของและให้บริการงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 รวมทั้งเป็นผู้ดูแลธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า

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

(1.4) <u>ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า</u>

ร้านค้าผู้เช่าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ประกอบด้วย

(ก) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไปหรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของCPN ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เมเจอร์โบว์ล ฟิตเนส เฟิร์สท อินเด็กซ์ เฟอร์นิเจอร์ และไอที ซิตี้ เป็นต้น

(ข) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการต่างๆ ร้านค้าในพื้นที่ศูนย์กลางแฟชั่นวัยรุ่น (XY Arena) ร้านค้าในแหล่งรวมความรู้และการศึกษาด้านต่างๆ (Education Zone) ร้านค้าในศูนย์รวมสินค้าและอุปกรณ์มือถือ (E-Center) Cart ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ร้านจำหน่ายอาหารซื้อกลับบ้าน (Take Home) และ ตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น

(ค) พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) คือ พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ที่ให้เช่าสำหรับจัดงานแสดงสินค้านิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นส่วนเพิ่มเติมจากพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 97.8 มีจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 422 ราย โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่โดยรวม ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 14,049 | 24.8 |
| ผู้เช่ารายย่อย | 41,337 | 73.0 |
| พื้นที่ว่าง | 1,233 | 2.2 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 56,619 | 100.0 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | 97.8 |

| | | |
|---|---|---|
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,533 | |
| รวมทั้งหมด | 58,152 | |

ผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ | 6,530 | 11.5 |
| เมเจอร์ โบว์ล | 3,399 | 6.0 |
| ฟิตเนส เฟิร์สท | 1,894 | 3.4 |
| อินเด็กซ์ เฟอร์นิเจอร์ | 1,200 | 2.1 |
| ไอที ซิตี้ | 1,026 | 1.8 |
| รวมผู้เช่าหลัก | 14,049 | 24.8 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 56,619 | 100.0 |

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

(1.5) <u>สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปี ย้อนหลังของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3</u>

| | พ.ศ. 2545 | พ.ศ. 2546 | พ.ศ. 2547 |
|---|---|---|---|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท) | 557.56 | 578.94 | 622.30 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม[ก] (ห้อง) | 422 | 428 | 422 |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม | 54,971 | 56,186 | 56,619 |
| อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ 31 ธันวาคม | 92.4% | 96.7% | 97.8% |
| ค่าเช่าเฉลี่ย[ข] (บาท/ตารางเมตร) | 868 | 857[ค] | 865 |
| จำนวนผู้เช่าที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี[ง] (ห้อง) | 90 | 161 | 141 |
| พื้นที่ที่หมดอายุสัญญาในแต่ละปี[จ] (ตารางเมตร) | 4,115 | 12,284 | 7,743 |

หมายเหตุ:

(ก), (ง) และ (จ) ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, ศูนย์อาหาร, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

(ข)เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart, Kiosk และผู้เช่าสัญญาเช่าระยะยาว

(ค) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงเนื่องจากมีการขยายพื้นที่ให้เช่าในส่วนใหม่ของศูนย์การค้า เช่น พื้นที่ชั้นสูงๆ ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าพื้นที่ชั้นต่ำกว่า

(1.6) <u>จุดเด่นของศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3</u>

- เป็นศูนย์การค้าปลีกและความบันเทิงที่ให้บริการอย่างครบครัน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่แวดล้อมไปด้วย ที่พักอาศัย คอนโดมิเนียม และอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจ ทั้งสาทรและสีลม โดยภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด) โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ร้านค้าปลีกทั้งแฟชั่นและร้านอาหาร จำนวนกว่า 400 ร้านค้า

(2) <u>รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมจะเช่า</u>

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

(2.1) <u>รายละเอียดของที่ดินจำนวนประมาณ 12 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 3 โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า ดังนี้</u>

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

หมายเหตุ:

1.อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่กองทุนรวมเช่านี้ไม่รวมถึงอาคารส่วนที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด เลขที่ 79/3 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ และพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด ซึ่งได้ให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าแล้ว

2. กองทุนรวมตกลงให้สิทธิ์แก่บริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด ในการใช้ทางผ่านเข้าออก ที่จอดรถ รวมทั้งใช้ประโยชน์ในที่จอดรถยนต์ร่วมกันกับกองทุนรวม

(2.2) <u>รายละเอียดของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3</u>

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

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเซ้ง) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และ

พื้นที่ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดเช่าจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 21.65 ของพื้นที่ปล่อยเช่าได้[1] ของศูนย์การค้า

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

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ประกอบด้วย ผู้เช่าตามราย ละเอียดข้อ (1.4) (ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 96.8 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 10,649 | 27.7 |
| ผู้เช่ารายย่อย | 26,520 | 69.1 |
| พื้นที่ว่าง | 1,233 | 3.2 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 38,402 | 100.0 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | 96.8 |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,533 | |
| รวมทั้งหมด | 39,935 | |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย[ก] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | 913 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 [ข] (ห้อง) | | 326 |

หมายเหตุ:

[ก] เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

[ข] ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

---

[1] พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

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

พื้นที่ของผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย

| รายชื่อ | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ | 6,530 | 17.0 |
| ฟิตเนส เฟิร์สท | 1,894 | 4.9 |
| อินเด็กซ์ เฟอร์นิเจอร์ | 1,200 | 3.1 |
| ไอที ซิตี้ | 1,025 | 2.7 |
| รวมผู้เช่าหลัก | 10,649 | 27.7 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 38,402 | 100.0 |

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 7 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| พ.ศ. 2548 | 8,077 | 21.0 |
| พ.ศ. 2549 | 12,040 | 31.4 |

| | | |
|---|---:|---:|
| พ.ศ. 2550 | 7,973 | 20.8 |
| พ.ศ. 2551 | - | - |
| หลัง พ.ศ. 2551 | 6,530 | 17.0 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น (ก) | 2,549 | 6.6 |
| พื้นที่ว่าง | 1,233 | 3.2 |
| รวม | 38,402 | 100.0 |

หมายเหตุ:

(ก) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ ผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, ATM และตู้หยอดเหรียญ เนื่องจากพื้นที่เช่าดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) เช่น สัญญารายวัน รายเดือน หรือ 1 ปี เป็นต้น นอกจากนี้ ในอดีตผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องเป็นส่วนใหญ่

## การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กำหนดจากจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออก และเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกิน 4,849,000,000.00 บาท (หรือเป็นจำนวนไม่เกิน 546,600,000 หน่วย) และจำนวนเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวน 1,000,000,000.00 บาท[2] หรือไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกและเสนอขายเพิ่มเติมและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าว ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 5,680,000,000.00 บาท[3] (ราคาไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเป็นมูลค่า 5,413,000,000.00 บาท) โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ก็ต่อเมื่อ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

<u>โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

(1) <u>ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

---

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

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

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

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

(1.1) ที่ตั้งโครงการ

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

(1.2) ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า สูง 18 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 25 ไร่ ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2538 โดยโครงการมีพื้นที่ใช้สอยจำนวนรวมประมาณ 293,484 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

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

(1.3) <u>รูปแบบการบริหารงาน</u>

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

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทุนรวมแล้ว ซึ่งรวมถึงการไถ่ถอนการขายฝากอาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า คืนจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 และยกเลิกสัญญาใดๆ ที่มีกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 เพื่อให้บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รับคืนอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 ซึ่งภายหลังจากการดำเนินการยกเลิกสัญญาใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามีกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 2 แล้ว จะมีผลให้ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ และเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าว นอกจากนี้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด เพื่อให้บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สามารถนำงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เช่าแก่กองทุนรวมได้

(1.4) สถานภาพและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปีย้อนหลัง

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

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

หมายเหตุ:

[ก]เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าไม่รวม Cart, ATM, Kiosk, ตู้หยอดเหรียญ

[ข]อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

[ค]นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 5 ซึ่งจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552

อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

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

หมายเหตุ:

(ก) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

(ข) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า

(2) <u>รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม</u>

<u>(2.1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม</u>

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ (3) เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) - (3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า (“อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า”) โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,495.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>(2.1.1) อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวเนื่อง</u>

กองทุนรวมจะเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) จำนวน 2 อาคาร พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยมีสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรม และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่ใช้สอย [ก] เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารและของทั้งโครงการ

| อาคาร | จำนวนชั้น | พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยคิดเทียบพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารโดยประมาณ(ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) | สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | 67,082 | 61.5 |
| อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) เซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า | สูง 26 | 32,174 | 100.0 |
| อาคารสำนักงาน (ทั้งอาคาร) เซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า | สูง 18 | 18,479 | 100.0 |
| พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,800 คัน) | สูง 10 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | 67,936 | 50.8 |
| รวมพื้นที่ใช้สอย | | 185,671 | |
| สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมคิดเทียบพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ | | | 63.3 |

หมายเหตุ :

[ก] พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์

ทั้งนี้ การลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ดังกล่าว ไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้

(ก) พื้นที่ในส่วนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) จำนวนประมาณ 14,249 ตารางเมตร

(ข) พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเซ้ง) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 23,356 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 41.1 ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โดยเมื่อสัญญาเช่าระยะยาว

ดังกล่าวหมดอายุลงแล้ว บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการเช่าพื้นที่ส่วนนี้ในอนาคต

ทั้งนี้ สัญญาเช่าระยะยาวที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมดจะสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2558

รายละเอียดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน ดังนี้

| ชั้น | พื้นที่ที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน (ตารางเมตร) |
|---|---|
| G | 6,954 |
| 1 | 4,168 |
| 2 | 3,510 |
| 3 | 3,623 |
| 4 | 3,104 |
| 5 | 1,997 |
| รวม | 23,365 |

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

จากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในปัจจุบันและจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าแล้ว มีแผนการที่จะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ซึ่งการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2553 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้มีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และลูกค้าให้น้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ภายหลังการไถ่ถอนการขายฝากอาคาร ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2553 ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ เป็นต้น

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

โดยหากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า น้อยกว่าจำนวนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับประกันไว้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะชดเชยผลต่างดังกล่าว (“เงินชดเชย”) ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส (โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริงจะถูกสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม ณ สิ้นไตรมาส นั้นๆ ) ทั้งนี้ หากจำนวนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริง รวมกับเงินชดเชยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้แก่กองทุนไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลารับประกันดังกล่าว สูงกว่ารายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่ได้ตกลงรับประกัน กองทุนรวมจะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ จำนวนเงินส่วนต่างที่คืนกลับให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะไม่เกินจำนวนเงินชดเชยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้แก่กองทุนรวมไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลารับประกันดังกล่าว

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย (ก) ของโครงการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

| รายละเอียด | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) |
|---|---|
| พื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า | |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 | |
| พื้นที่ให้เช่า (ข) | 23,210 |
| พื้นที่ส่วนกลาง (ค) | 33,714 |
| พื้นที่ส่วนให้บริการ (ง) | 10,158 |
| รวม | 67,082 |
| พื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า | |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 | |
| พื้นที่ให้เช่า (ข) | 22,427 |
| พื้นที่ส่วนกลาง (ค) | 4,207 |
| พื้นที่ส่วนให้บริการ (ง) | 5,540 |
| รวม | 32,174 |
| พื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า | |

| รายละเอียด | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) |
|---|---|
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 | |
| พื้นที่ให้เช่า [ข] | 11,335 |
| พื้นที่ส่วนกลาง [ค] | 5,777 |
| พื้นที่ส่วนให้บริการ [ง] | 1,367 |
| รวม | 18,479 |
| พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,800 คัน) | 67,936 |
| รวมพื้นที่ใช้สอย | 185,671 |

หมายเหตุ :

[ก] พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์

[ข] พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า

[ค] พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้

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

(2.1.2) <u>ที่ดิน</u>

กองทุนรวมจะเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกโครงการจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทั้งหมดประมาณ 25 ไร่ โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 รายละเอียดที่ดินมีดังนี้

| โฉนดเลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | ตำบล | อำเภอ | จังหวัด | เนื้อที่ที่กองทุนจะลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.วา) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1041 | 463 | 220 | บางบำหรุ | บางพลัด | กรุงเทพฯ | 22-00-72 |
| 1054 | 460 | 233 | บางบำหรุ | บางพลัด | กรุงเทพฯ | 02-02-12 |
| รวม | | | | | | 24-02-84 |

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

ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ต้องดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในการเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินดังกล่าว โดยกองทุนรวมไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าที่ดินได้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสวมสิทธิดังกล่าวกองทุนรวมไม่ต้องรับผิดชอบ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โดยที่มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในอนาคต และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้านั้น อย่างไรก็ดี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวม ในกรณีที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(2.2) <u>ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่</u>

ผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ก. อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า</u>

ก.1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือร้านค้าที่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ในโครงการอื่นๆ ของCPN

ก.2 ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องถาวร ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ก.3 ผู้เช่าประเภทอื่นๆ คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น

ก.4 พื้นที่ส่งเสริมการขาย คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการ และจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์ และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

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

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 4,635 | 20.0 |
| ผู้เช่าประเภทร้านค้า | 16,077 | 69.2 |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ | 2,061 | 8.9 |
| พื้นที่ว่าง | 437 | 1.9 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า [ค] | 23,210 | 100.0 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | 98.1 |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,331 | |
| รวมทั้งหมด | 24,541 | |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) [ก] | | 1,672 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย) [ข] | | 105 |

หมายเหตุ:

[ก]อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

[ข]เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(ค)นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 5 ซึ่งจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

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

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

| ผู้เช่ารายใหญ่ | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| 1. สถานออกกำลังกายฟิตเนส เฟิร์สท | 2,975 | 12.8 |
| 2. ร้านหนังสือแพร่พิทยา | 749 | 3.2 |
| 3. สำนักงานบริการเอไอเอส | 392 | 1.7 |
| 4. ภัตตาคารฟูจิ | 387 | 1.7 |
| 5. ร้านเคเอฟซี | 380 | 1.6 |
| รวมผู้เช่ารายใหญ่ | 4,883 | 21.0 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 23,210 | 100.0 |

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,660 ตารางเมตร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่ดังตารางข้างต้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2552)

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

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---:|---:|
| ก.ค. – ธ.ค. พ.ศ. 2552 | 2,696 | 11.6 |
| พ.ศ. 2553 | 5,890 | 25.4 |
| พ.ศ. 2554 | 5,753 | 24.8 |
| พ.ศ. 2555 | 2,658 | 11.4 |
| หลังปี พ.ศ. 2555 | 3,250 | 14.0 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น (ก) | 2,526 | 10.9 |
| พื้นที่ว่าง | 437 | 1.9 |
| รวม | 23,210 | 100.0 |

หมายเหตุ:

(ก)พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

<u>ข. อาคารสำนักงาน</u>

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

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

ข.3 ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ได้แก่ ตู้เอทีเอ็ม เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 อาคารสำนักงานมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมดประมาณ 33,762 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมประมาณร้อยละ 85.7 และจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 83 ราย โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า จำนวนประมาณ 22,427 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 84.7 และจำนวนผู้

เช่าประมาณ 45 ราย และพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า จำนวนประมาณ 11,335 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 87.5 และจำนวนผู้เช่าประมาณ 38 ราย

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

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

หมายเหตุ:

[ก]อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า

[ข]เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

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

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม โดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|
| สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชา และอื่นๆ | 33.0 |
| สถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) | 14.9 |
| หน่วยงานราชการ | 8.4 |
| สถานสุขภาพ และความงาม | 8.8 |
| สินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสาร และ | 6.5 |

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|
| อิเล็กทรอนิกส์<br>สำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | <br>3.4 |
| ประเภทอื่นๆ<br>พื้นที่ว่าง | 10.7<br>14.3 |
| รวม | 100.0 |

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

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่ดังตารางข้างต้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2552)

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

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

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

หมายเหตุ: [ก] พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

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

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้ดำเนินการปรับปรุงข้อมูลในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ให้เป็นข้อมูลที่ใกล้เคียงกับข้อมูลปัจจุบันมากยิ่งขึ้นได้ในอนาคต

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนลงทุนครั้งแรก

ในการลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และ/หรือกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งทำให้กองทุนรวมดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำพื้นที่ไปให้เช่าแก่ ผู้เช่า ซึ่งได้แก่ ร้านค้า ศูนย์อาหาร ห้างสรรพสินค้า โบว์ลิ่งและโรงภาพยนตร์ โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าระยะยาว ตามความเหมาะสม

อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทุนรวมเริ่มลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และ/หรือกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่ง และได้จดทะเบียนเช่าศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งนั้น มีผู้เช่ารายย่อย (ที่มีการทำสัญญาเช่าอายุ 1 ปี ขึ้นไป) บางรายยังอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญาเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนั้นๆ เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีผู้เช่ารายย่อย 1 ราย คิดเป็นพื้นที่รวม 107.81 ตารางเมตร และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 มีผู้เช่ารายย่อย 3 ราย คิดเป็นพื้นที่รวม 428.67 ตารางเมตร ที่ยังไม่ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญาให้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวมให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ตกลงที่จะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเกิดขึ้นจากพื้นที่เช่ารายย่อยเหล่านั้นให้แก่กองทุนรวมจนกว่า บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด จะสามารถดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้นเข้าทำสัญญาเช่าโดยตรงกับกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้นเข้าทำสัญญาเช่าโดยตรงกับกองทุนรวมแล้วเสร็จทั้งหมดแล้ว

รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง สิทธิในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม ราคาที่ลงทุน ราคาประเมินและ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

หมายเหตุ:

* กองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราวๆ ละ 30 ปี

** พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area ) ซึ่งอาจนำออกให้เช่าได้ในอนาคต

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

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

มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของทั้ง 2 โครงการรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10,613.0 ล้านบาท

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

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

ประมาณการรายได้ขั้นต้น ปี พ.ศ. 2548 (ส.ค. - ธ.ค. พ.ศ. 2548) เท่ากับ 466.9 ล้านบาท และประมาณการรายได้ขั้นต้นในปี พ.ศ. 2549 (ม.ค. - ธ.ค. พ.ศ. 2549) เท่ากับ 1,191.5 ล้านบาท ประมาณการดังกล่าวเป็นประมาณการรายได้ขั้นต้นของกองทุนรวมในช่วง 1 ส.ค. - 31 ธ.ค. พ.ศ. 2548 แต่ผลรายได้ขั้นต้นของกองทุนรวมในปีแรกจะเท่ากับประมาณรายได้ขั้นต้นดังกล่าวเฉลี่ยตามระยะเวลาตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนจนถึงวันที่ 31 ธ.ค. พ.ศ. 2548 ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ขั้นต้นดังกล่าวเป็นการประมาณการจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการสาธารณูปโภคที่มีอยู่กับผู้เช่าในพื้นที่ที่ให้เช่าในปัจจุบัน รวมทั้งรายได้อื่นจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงรายได้จากการโฆษณา รายได้อื่นๆ ภาษีโรงเรือน และค่าเบี้ยประกันภัยส่วนที่เรียกเก็บคืนจากผู้เช่า ซึ่งประมาณการรายได้ดังกล่าวข้าวต้นเป็นรายได้จากพื้นที่เฉพาะตามสัดส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิเหนือพื้นที่เช่า ( Fund Net Leasable Area) นั้นๆ อย่างไรก็ตาม ประมาณการรายได้ขั้นต้นในปัจจุบันมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต

<u>สรุปภาพรวมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 98.7 โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดผู้เช่า แยกตามประเภทของผู้เช่า

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

หมายเหตุ:

[ก] เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ยกเว้น Cart และ Kiosk

[ข] ไม่รวมผู้เช่าชั่วคราว, Kiosk, Cart, พื้นที่ส่งเสริมการขาย, ATM และตู้หยอดเหรียญ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าทั้งหมดจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

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

ผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วย

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่าหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 7 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| พ.ศ. 2548 | 34,303 | 26.2 |
| พ.ศ. 2549 | 15,777 | 12.0 |
| พ.ศ. 2550 | 12,135 | 9.3 |
| พ.ศ. 2551 | - | - |
| หลัง พ.ศ. 2551 | 55,846 | 42.6 |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น[ก] | 11,235 | 8.6 |
| พื้นที่ว่าง | 1,688 | 1.3 |

| | | |
|---|---|---|
| รวม | 130,984 | 100.0 |

หมายเหตุ:

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

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

ก) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและงานระบบสาธารณูปโภคพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2

ข) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

ค) บริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดมีขึ้น 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 ในการวางมาตรการเพิ่มเติมจนกว่ากองทุนรวมจะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยกองทุนรวมและบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ให้สิทธิแก่กองทุนรวม ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่กองทุนรวมทุกๆ เดือน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินการให้หลักประกันที่กองทุนยอมรับได้เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด จะดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงต่ำ โดยจะมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยให้สอดคล้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่กองทุนรวมยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่างๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)ไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด หรือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่กองทุนรวมเห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จะถูกยกเลิกเมื่อกองทุนรวมได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่กองทุนรวมยอมรับได้มาทดแทน

ข) ดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 พร้อมอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสิทธิที่กองทุนรวมมีตามสัญญาเช่าในกรณีที่บริษัท

เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ปฏิบัติผิดข้อตกลง และ/หรือเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 ดังกล่าว

**การลงทุนและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552**

1. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 บางส่วนพร้อมอาคารจอดรถ (“ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2”) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนประมาณ 53 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมเช่าช่วง ดังนี้

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

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

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ดังกล่าว ไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ดังต่อไปนี้

(ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเซ้ง) ในลักษณะของสัญญา

เช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.32 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้[4] ของศูนย์การค้า

(ข) พื้นที่จอดรถยนต์บริเวณชั้น G ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (Star Parking) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 15,066 ตารางเมตร

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

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 แยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

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

หมายเหตุ:

[ก] อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

[ข] เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

[4] พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หมายถึงพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) รวมกับพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 แยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

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

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

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

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,450 ตารางเมตร

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

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

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

## 2. รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 ที่กองทุนรวมลงทุน

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

2.1 สิทธิการเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 12 ไร่ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมเช่า ดังนี้

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

โดยกองทุนรวมให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่บริษัท สรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของทั้งสองบริษัท เนื่องจากทั้งสองบริษัทเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา - พระราม 3 รวมถึงใช้ประโยชน์ในที่จอดรถร่วมกันกับกองทุนรวม

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

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ดังกล่าวไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้

(ก) อาคารส่วนที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทสรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด เลขที่ 79/3 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ และพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทสรรพสินค้ารัชดานนทรีย์ จำกัด ซึ่งได้ให้ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าแล้ว

(ข) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเซ้ง) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัดเช่าจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 21.65 ของพื้นที่ปล่อยเช่าได้[5] ของศูนย์การค้า

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

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

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

| ประเภทผู้เช่า | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ผู้เช่าหลัก | 9,888 | 24.7 |
| ผู้เช่าร้านค้า | 25,878 | 64.7 |
| ผู้เช่าประเภทอื่นๆ | 2,418 | 6.1 |
| พื้นที่ว่าง | 1,791 | 4.5 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 39,975 | 100.0 |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | | 95.5 |
| พื้นที่ส่งเสริมการขาย | 1,533 | |
| รวมทั้งหมด | 41,508 | |

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

| | | |
|---|---|---|
| อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย[ก] (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | | 1,129 |
| จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ณ (ราย) [ข] | | 226 |

หมายเหตุ:

[ก] อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

[ข] เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

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

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

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

| ผู้เช่ารายใหญ่ | พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 1. โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ | 6,530 | 16.3 |
| 2. ฟิตเนส เฟิรส์ท | 2,333 | 5.8 |
| 3. ไอที ซิตี้ | 1,025 | 2.6 |
| 4. อินเด็กซ์ เฟอร์นิเจอร์ | 932 | 2.3 |
| 5. โรงเรียนดนตรีสยามพระราม 3 | 511 | 1.3 |
| รวมผู้เช่ารายใหญ่ | 11,331 | 28.3 |
| รวมพื้นที่ให้เช่า | 39,975 | 100.0 |

หมายเหตุ: ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,592 ตารางเมตร

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3

| ปี | พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร) | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ) |
|---|---|---|
| ก.ค. – ธ.ค. พ.ศ. 2552 | 7,290 | 18.2 |
| พ.ศ. 2553 | 9,729 | 24.3 |
| พ.ศ. 2554 | 5,821 | 14.6 |
| พ.ศ. 2555 | 10,719 | 26.8 |
| หลังปี พ.ศ. 2555 | - | - |
| พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น (ก) | 4,625 | 11.6 |
| พื้นที่ว่าง | 1,791 | 4.5 |
| รวม | 39,975 | 100.0 |

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

**จุดเด่นของกองทุนรวม**

<u>ทำเลที่ตั้ง</u>

อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุนอยู่ในทำเลที่ดีที่สนับสนุนการเติบโตของรายได้ โดยตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ มีการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และมีศักยภาพที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต รวมทั้งยังไม่มีคู่แข่งโดยตรงในบริเวณใกล้เคียง

<u>ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

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

<u>การประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง</u>

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

<u>ร้านค้าชั้นนำในศูนย์การค้า</u>

การมีร้านค้าชั้นนำที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญของความสำเร็จของศูนย์การค้า เนื่องจากสามารถช่วยดึงดูดให้ผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า และจูงใจให้ผู้ประกอบการรายย่อยเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันศูนย์การค้าทั้งสองแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนมีร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการอยู่เป็นจำนวนมาก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เป็นต้น

<u>อัตราการเช่าพื้นที่สูง</u>

อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงร้อยละ 99.2 และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล รัชดา-พระราม 3 มีอัตรา การเช่าพื้นที่ร้อยละ 95.5

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงเช่นกัน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาปิ่นเกล้า (เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม) มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.1 และสำหรับ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้ามีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 84.7 และ 87.5 ตามลำดับ

สถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง

ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสวยงาม โดดเด่น และทันสมัยในด้านสถาปัตยกรรม รูปแบบ และการตกแต่ง ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าและผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

ความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้

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

สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ("อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม") และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ("อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1") มีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ก) ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

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

หมายเหตุ :

(ก) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์

(ข) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า

(ค) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้

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

(จ) เฉพาะผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

รายละเอียดผู้เช่าแยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

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

หมายเหตุ:

[ก] รวมผู้เช่าทั่วไปที่เช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

[ข] รวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ ที่เช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

| ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) | | |
|---|---|---|---|
| | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม | อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | รวม |
| ห้างสรรพสินค้า | 20.3 | - | 14.2 |
| สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม [ก] | 19.0 | 18.8 | 19.0 |
| สินค้าเพื่อความบันเทิง | 15.3 | 6.0 | 12.5 |
| อาหารและเครื่องดื่ม | 11.9 | 9.2 | 11.1 |
| เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง [ข] | 15.6 | 8.9 | 13.6 |
| ประเภทอื่นๆ [ค] | 16.0 | 47.8 | 25.5 |
| พื้นที่ว่าง | 1.9 | 9.3 | 4.1 |
| รวม | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

หมายเหตุ:

(ก) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสถานสุขภาพและความงาม

(ข) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสาร และอิเล็กทรอนิกส์

(ค) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ประเภทสถาบันการเงิน (สาขาธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชาและอื่นๆ หน่วยงานราชการ และสำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

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

ทั้งนี้ ไม่มีผู้เช่ารายใดรายหนึ่งที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและที่จะลงทุนเพิ่มเติม และไม่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและที่จะลงทุนเพิ่มเติม (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2552)

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แบ่งตามพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด และสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม) ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

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

หมายเหตุ: [ก] พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้เป็นห้องเช่าลักษณะถาวร และสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นระยะสั้น

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

| | |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) |
| ผู้เช่า | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า บางส่วนซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า สูง 18 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1041 และ 1054 ตั้งอยู่ แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ คิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 185,671 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่รวมพื้นที่บางส่วนเช่น (1) พื้นที่ในส่วนที่เซ็นทรัลพัฒนาได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) (2) พื้นที่ในส่วนที่เซ็นทรัลพัฒนาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) และ (3) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารห้างสรรพสินค้าและในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของเซ็นทรัลพัฒนา |
| ระยะเวลาการเช่า | มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 |
| สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้รับสิทธิ และ/หรือ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 60 วันนับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ได้มีการตกลงในเรื่องเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดินหรือภายในระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้ดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ โดยเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า |
| เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและ เซ็นทรัลพัฒนาในอนาคต และ<br>เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหาร |

| | |
|---|---|
| | อสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ดี เซ็นทรัลพัฒนาสงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาพ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ<br>หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน |
| ค่าเช่า | กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ |
| หน้าที่ของกองทุนรวม | กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม<br>กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากเซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รายอื่นที่นอกจากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมโดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยไม่มีค่าตอบแทน  ทั้งนี้ เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนามีการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการที่จอดรถ คู่สัญญาจะมาตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้ดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่อไป<br>ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) ที่มิใช่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายอื่นที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ยังอยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลพัฒนา และบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษางานระบบดังกล่าว บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ |

| | |
|---|---|
| | กองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบตามอัตราส่วนการครอบครองพื้นที่ |
| หน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา | หากมีผลประโยชน์ใดๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า) ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียน หรือในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป<br>สำหรับเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวบางส่วน ซึ่งเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินประกันการเช่าทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียน และสำหรับเงินประกันการเช่าส่วนที่เหลือเซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 45 วันนับจากวันจดทะเบียน นอกจากนี้ หากเซ็นทรัลพัฒนาได้รับเงินประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากวันจดทะเบียนอีกเซ็นทรัลพัฒนาจะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป<br>จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในปัจจุบันและจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าแล้ว มีแผนการที่จะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ซึ่งการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2553 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้มีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อร้านค้า และลูกค้าให้น้อยที่สุด อย่างไรก็ตามเพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในช่วงเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าภายหลังการไถ่ถอนการขายฝากอาคาร ได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท (157.25 ล้านบาทต่อไตรมาส) สำหรับปี พ.ศ. 2553 ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ เป็นต้น<br>ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาในการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ จากแผนที่กำหนดไว้ในปี พ.ศ. 2553 เป็นการดำเนินการในปี พ.ศ. 2554 เซ็นทรัลพัฒนาตกลงที่จะ |

| | |
|---|---|
| | รับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (Net Property Income) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าสำหรับระยะเวลาของปี พ.ศ. 2554 ที่มีการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวที่ได้เลื่อนออกไปต่อไป โดยคู่สัญญาจะได้ตกลงรายละเอียดและจำนวนเงินเกี่ยวกับการรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิต่อไป<br>โดยหากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า น้อยกว่าจำนวนที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับประกันไว้ เซ็นทรัลพัฒนาจะชดเชยผลต่างดังกล่าว ("เงินชดเชย") ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส (โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริงจะถูกสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม ณ สิ้นไตรมาส นั้นๆ ) ทั้งนี้ หากจำนวนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่เกิดขึ้นจริง รวมกับเงินชดเชยที่เซ็นทรัลพัฒนาได้ชำระให้แก่กองทุนไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลารับประกันดังกล่าว สูงกว่ารายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ได้ตกลงรับประกัน กองทุนรวมจะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ จำนวนเงินส่วนต่างที่คืนกลับให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่เกินจำนวนเงินชดเชยที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้ชำระให้แก่กองทุนรวมไปแล้วในระหว่างช่วงระยะเวลารับประกันดังกล่าว |
| การประกันภัย | คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้<br>เซ็นทรัลพัฒนาจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวซึ่งแบ่งได้ตามการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หรือตามสัดส่วนรายได้ (เฉพาะในกรณีที่เป็น Business Interruption Insurance) แล้วแต่กรณี และทุกกรณีจะต้องเป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่คงเหลือตามกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละประเภท หรือแบ่งตามเกณฑ์อื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้<br>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป |
| ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูก | ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption |

| | |
|---|---|
| ทำลาย | Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น<br>ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงจะร่วมกับกองทุนรวมในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าวกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาจะร่วมกันรับผิดชอบตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ณ เวลาที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด)<br>ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ความเสียหายดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาการเช่า 5 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้<br>ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่เกิดความเสียหายดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมและ/หรือเซ็นทรัลพัฒนาได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี<br>เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือกองทุนรวมสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างและ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ |

| | |
|---|---|
| | คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับความเสียหายจริง (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยเซ็นทรัลพัฒนาตกลงทดรองจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทุนรวมไปก่อน<br>สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซ่อมแซมแล้วเสร็จพร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของเซ็นทรัลพัฒนาที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว<br>สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) โดยที่กองทุนรวมมิได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าตามที่กำหนดในข้อ (1) วรรค 2 กองทุนรวมมีสิทธิเลือกชดใช้เงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จพร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในวรรคก่อน หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนโดยที่กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใดๆ ให้เซ็นทรัลพัฒนาอีก โดยในหลักการให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาเป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น<br>อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (ก) หรือ (ข) ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี |
| การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง | ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า เซ็นทรัลพัฒนายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเซ็นทรัลพัฒนาก่อน เว้นแต่การให้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กองทุนรวมจะต้องได้รับ |

| | |
|---|---|
| | ความยินยอมจากเซ็นทรัลพัฒนาก่อน ซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้า และการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผล |
| เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที<br>ในกรณีเซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา และอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งจะนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้<br>ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้ให้เช่า หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม<br>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้<br>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา<br>(ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลาย |

| | |
|---|---|
| | ลักษณ์อักษรแล้ว<br>(ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ<br>ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม<br>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ |
| ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเซ็นทรัลพัฒนาจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืน |

| | |
|---|---|
| | ค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ<br>ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือ กรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของ เซ็นทรัลพัฒนา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากการลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ<br>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระ |

| | |
|---|---|
| | คืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่ารวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือเซ็นทรัลพัฒนา (แล้วแต่กรณี)<br>พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าซึ่งจะส่งมอบตามข้อ (10)) ที่กองทุนรวมได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และเซ็นทรัลพัฒนาตกลงชำระคืนกองทุนรวมในเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระไปอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร<br>ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่เกิดจากกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้<br>ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว<br>ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา ภายใต้เงื่อนไข ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือ |

| | |
|---|---|
| | ถูกทำลายระหว่างระยะเวลาการเช่า 5 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ<br>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงจะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property all Risk) ในฐานะ ผู้เอาประกันภัยให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด รวมถึงคู่สัญญาจะร่วมกันในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property all Risk) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จนครบถ้วนตามสิทธิที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะได้รับในฐานะผู้เอาประกันภัย ทั้งนี้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะรับเงินค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ทั้งจำนวนตามสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อเป็นการชดเชยการขาดประโยชน์ของกองทุนรวมจากการใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าว<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงกองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากเซ็นทรัลพัฒนาในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับเซ็นทรัลพัฒนาใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย (ถ้ามี))ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ ) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับเซ็นทรัลพัฒนาอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนาจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา) |

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

| | |
|---|---|
| ผู้ให้เช่าช่วง | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) |
| ผู้เช่าช่วง | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) |
| ทรัพย์สินที่เช่าช่วง | ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1041 เลขที่ดิน 463 หน้าสำรวจ 220 และโฉนดเลขที่ 1054 เลขที่ดิน 460 หน้าสำรวจ 233 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 25 ไร่ |
| ระยะเวลาการเช่าช่วง | มีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 |
| สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้รับสิทธิ และ/หรือได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จากบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด (สัญญาเช่าหลัก) เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมทราบภายใน 60 วันนับแต่วันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุม ได้มีการตกลงในเรื่องเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดินหรือภายในระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมได้ดำเนินการใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ โดยเซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนา มีอำนาจควบคุมตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า |
| เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จะขึ้นอยู่กับการเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมและ เซ็นทรัลพัฒนาในอนาคต และ<br>เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ดีเซ็นทรัลพัฒนาสงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาพ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ<br>หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน |
| ค่าเช่า | กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วง โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ |
| หน้าที่ของกองทุนรวม | กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วงหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้และ |

| | |
|---|---|
| | สัญญาเช่าหลัก<br>กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากเซ็นทรัลพัฒนา ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้าและจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร<br>เนื่องจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิในการใช้ประโยชน์ร่วมในพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้ากองทุนรวมตกลงจะให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ถนนรอบอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าดังกล่าว แก่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนารวมถึงผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในส่วนที่เป็นสิทธิของบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และเซ็นทรัลพัฒนา และลูกค้าของบุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลใดๆ ที่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัดและเซ็นทรัลพัฒนายินยอมโดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวมเซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะรับผิดชอบค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวม |
| คำรับรองของเซ็นทรัลพัฒนา | ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่นำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลใด ๆ เช่าช่วง หรือหาประโยชน์ไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม และจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญา หรืออาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญาเช่าหลักหรือเงื่อนไขใดๆ หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลัก<br>ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะไม่ยินยอมให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหรือยกเลิกข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่าหลักหรือเงื่อนไขในหนังสือยินยอมเว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้<br>เป็นการทำให้เงื่อนไขการเช่าดีขึ้น หรือ<br>(ข) ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม |
| การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง | เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงแทน หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ |
| เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ |

| | |
|---|---|
| | ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที<br>ในกรณีเซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา และอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้<br><br>ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ หรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม<br>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้<br>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา<br>(ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว<br>(ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัล |

| | |
|---|---|
| | พัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ<br>ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม<br>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร |
| ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเซ็นทรัลพัฒนาจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือมีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือสิทธิของกองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญซึ่งมีผลทำให้กองทุนรวมใช้สิทธิการเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเซ็นทรัลพัฒนา แต่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้อย่างมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและเนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาหรือบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด จงใจหรือประมาทเลินเล่อกระทำการใดๆ ที่เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ หรือกองทุนรวมเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิดังกล่าวเนื่องจากจะก่อให้เกิดภาระมากกว่าผลประโยชน์ที่พึงได้รับแก่กองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ |

| | |
|---|---|
| | ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และเซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ แล้วกองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิการเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเซ็นทรัลพัฒนาได้อย่างมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและเนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาหรือบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาทเมนท์สโตร์ จำกัด จงใจหรือประมาทเลินเล่อกระทำการใดๆ ที่เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ หรือกองทุนรวมเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิดังกล่าวเนื่องจากจะก่อให้เกิดภาระมากกว่าผลประโยชน์ที่พึงได้รับแก่กองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึง เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม<br>ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น |

| | |
|---|---|
| | ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ<br>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคารและเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าช่วงที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคารและเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงหรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือจงใจหรือประมาทเลินเล่อปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน |

| | |
|---|---|
| | เป็นอย่างอื่น<br>เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา<br>ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้<br>ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว |
| เงื่อนไขพิเศษ | หากมีเหตุที่อาจทำให้สัญญาเช่าหลักระงับลงด้วยเหตุการณ์ใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นฝ่ายผิดและไม่สามารถเยียวยาหรือแก้ไขด้วยวิธีการอื่นใดนอกจากวิธีการที่ระบุไว้ในข้อนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าหลักแทนเซ็นทรัลพัฒนาก่อนวันที่สัญญาเช่าหลักจะมีผลระงับสิ้นไป โดยกองทุนรวมไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมเนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้เช่าที่ดินได้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสวมสิทธิดังกล่าว กองทุนรวมไม่ต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ |

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

| | |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) |
| ผู้เช่า | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) (บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัลเรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด) |
| ระยะเวลาการเช่า | มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 |
| ค่าเช่า | กองทุนรวมจะชำระค่าเช่าทั้งจำนวนภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า |
| การส่งมอบสิทธิครอบครอง | คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันส่งมอบสิทธิครอบครอง”) |
| การส่งมอบสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย | เซ็นทรัลพัฒนาจะจัดให้มีการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยเป็นกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของ กรมธรรม์ประกันภัย โดยกองทุนรวม ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะร่วมรับผิดชอบ ค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาประกันภัยที่คงเหลืออยู่<br>โดยตราบเท่าที่เซ็นทรัลพัฒนา หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมยินยอมให้สิทธิในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมดแก่เซ็นทรัลพัฒนา เพื่อให้ เซ็นทรัลพัฒนา หรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมีสิทธิในการเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการทั้งหมดในโครงการศูนย์การค้า จากการให้บริการร่วมแก่คู่สัญญาบริการในโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ บริการส่วนกลาง บริการไอเย็น และบริการดูดควัน ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย)เป็นต้น และนำผลประโยชน์ดังกล่าวไปชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับ |

| | |
|---|---|
| | หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า และในการให้บริการดังกล่าว ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น กับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมิได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายมีสิทธิในการใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารศูนย์การค้าในการให้บริการและเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการในการให้บริการร่วมดังกล่าวจากผู้เช่ารายย่อยเฉพาะในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนายังมีสิทธิครอบครองอยู่ โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องนำส่งค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนที่เซ็นทรัลพัฒนาต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมมอบหมายเพื่อให้กองทุนรวมสามารถชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนคู่สัญญาได้<br>อนึ่ง ในการเรียกเก็บค่าบริการ รวมทั้งการปรับเปลี่ยนอัตราค่าบริการดังกล่าวจากลูกค้าและ/หรือคู่สัญญาบริการ เซ็นทรัลพัฒนาหรือบุคคลใดๆ ที่เซ็นทรัลพัฒนามอบหมายจะต้องคำนึงถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าโดยรวมเป็นสำคัญ นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ของเซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมในการชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) เป็นสำคัญ ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมแต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองอยู่ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบในการชำระค่าบริการดังกล่าว แทนผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เซ็นทรัลพัฒนาหรือกองทุนรวมแต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองอยู่ และในกรณีที่ค่าบริการที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าและในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) เซ็นทรัลพัฒนาและกองทุนรวมจะต้องร่วมกันรับผิดชอบในการชำระค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร |
| คำรับรองของกองทุนรวม | ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) และพื้นที่ในส่วนที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งไม่ใช่พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร นอกจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าอาคาร ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนหรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้รวมถึงบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน แต่ทั้งนี้ หากมี |

| | |
|---|---|
| | ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษางานระบบดังกล่าว บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบตามอัตราส่วนการครอบครองพื้นที่ |
| เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ก่อนวันส่งมอบสิทธิครอบครอง คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที<br>ในกรณีเซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลพัฒนา และอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เซ็นทรัลพัฒนาสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของเซ็นทรัลพัฒนาซึ่งอาจนำเซ็นทรัลพัฒนาไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้<br>ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลนเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม<br>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้<br>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา<br>(ก) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนด |

| | |
|---|---|
| | ในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว<br>(ข) กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม เว้นแต่ ในกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ<br>ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลพัฒนาทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม<br>ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร |
| ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากเซ็นทรัลพัฒนาจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากเซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือมีผลกระทบต่อผลประโยชน์หรือสิทธิของกองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ และเซ็นทรัลพัฒนาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย |

| | |
|---|---|
| | หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึง เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลพัฒนาดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลพัฒนามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม<br>ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการโดยในการลงมติดังกล่าวมีเซ็นทรัลพัฒนา และกลุ่มบุคคลเดียวกันร่วมกันลงมติให้เลิกกองทุนรวม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนาได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากกรณีที่การลงมติของเซ็นทรัลพัฒนาและกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวเป็นประโยชน์โดยรวมของกองทุนรวมและเป็นไปตามความประสงค์ของบริษัทจัดการ ให้นำข้อกำหนดในข้อ (4) มาใช้บังคับ |

| | |
|---|---|
| | ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคารและเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่เซ็นทรัลพัฒนา จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้<br>ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นผลใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคารและเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้ให้เช่าหรือในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เซ็นทรัลพัฒนา เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือจงใจหรือประมาทเลินเล่อปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ เซ็นทรัลพัฒนาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้โดยเซ็นทรัลพัฒนาไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น<br>เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลพัฒนา (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา<br>ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และเซ็นทรัลพัฒนาไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด และในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวม ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ได้<br>ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลพัฒนาแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ |

| | |
|---|---|
| | รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลพัฒนาสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว |

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

| | |
|---|---|
| ผู้ขาย | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา) |
| ผู้ซื้อ | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) |
| ทรัพย์สินที่ซื้อขาย | อุปกรณ์ตกแต่งทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวรรวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งตั้งและ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว(แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า |
| ราคาซื้อขาย | กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอาคาร |
| การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน | คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคารและได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) |
| คำรับรองของกองทุนรวม | กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่เซ็นทรัลพัฒนา บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด ลูกค้า คู่สัญญาของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้ารายอื่นที่มิได้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าจากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจ ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลพัฒนา จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป |
| เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา | ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้<br>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที<br>ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา ต่อศาลหรือ |

| | |
|---|---|
| | หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลพัฒนา ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที<br>ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามสัญญาเช่าอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้<br>(5) ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารระงับหรือสิ้นผลใช้บังคับลง |
| ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา | เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และย่อมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน<br>นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงกองทุนรวมตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญาฉบับนี้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา และเซ็นทรัลพัฒนาตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวม ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่คิดตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน |

<u>ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย</u>

*การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก*

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) |
| ที่อยู่ | : | 3000 ถนนพหลโยธิน เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 |
| โทรศัพท์ | : | 1558 |
| โทรสาร | : | 0-2299-2568 |

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่ | : | 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 14-15 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 |
| โทรศัพท์ | : | 0-2657-7000, 0-2657-7900 |
| โทรสาร | : | 0-2658-1258 |

ผู้ร่วมจัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่ | : | อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 8, 130 – 132 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 |
| โทรศัพท์ | : | 0-2263-2888-9 |
| โทรสาร | : | 0-2263-2898 |

*การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1*

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (“ผู้จัดจำหน่าย”)

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| ที่อยู่ | : | สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร |
| | | กรุงเทพฯ 10900 |
| | | โทรศัพท์ 0-2777-7777 และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ |
| | | และ*หน่วยงาน Corporate Advisory สายธุรกิจตลาดทุน* |
| | | สำนักงานใหญ่ ชั้น 9 โซน C |
| โทรศัพท์ | : | 0-2544-1628 |
| โทรสาร | : | 0-2544-2185 |

ที่ปรึกษาทางการเงิน

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่ | : | 87/2 ชั้น 28 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่น เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี |
| | | เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 |
| โทรศัพท์ | : | 0-2694-7999 |
| โทรสาร | : | 0-2694-7878 |

| | | |
|---|---|---|
| ชื่อ | : | บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |
| ที่อยู่ | : | อาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ |
| | | ชั้น 20-21 999/9 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 |
| โทรศัพท์ | : | 0-2658-6300 |
| โทรสาร | : | 0-2658-6855, 0-2658-6862 |

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

*การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก*

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ 191 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ : 0-2231-3777 ต่อ 2002

โทรสาร : 0-2632-0741

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาต จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์ ชั้น 14, 18 และ 19 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2217-8888

โทรสาร : 0-2216-9261

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : 0-2305-9000

โทรสาร : 0-2305-9519

ชื่อ : บริษัทเอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ 175 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2680-1111

โทรสาร : 0-2670-9291

<u>ชื่อที่อยู่ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</u>

*การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1*

**ชื่อ** : บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

**ที่อยู่** : 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

**โทรศัพท์** : 0-2641-2128-32

**โทรสาร** : 0-2641-2134

**ชื่อ** : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

**ที่อยู่** : 121 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 8 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

**โทรศัพท์** : 0-2641-3800

**โทรสาร** : 0-2641-2801

*การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก*

**ชื่อ** : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

**ที่อยู่** : ชั้น 46 ซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส 87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

**โทรศัพท์** : 0-2654-1111

**โทรสาร** : 0-2685-3300-1

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อ** | : | บริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด |
| **ที่อยู่** | : | ชั้น 31 อาคารไทยซีซี 889 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 |
| **โทรศัพท์** | : | 0-2675-8403 |
| **โทรสาร** | : | 0-2675-8427-8 |

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

(1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 และประเภทที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 และผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1

(1.1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ทุกรายจะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2

(1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

(1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ (1.2.1)โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนพหุคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) หรือตามจำนวนที่จองซื้อไว้ แล้วแต่ยอดใดจะต่ำกว่าให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 ทุกรายอีกหนึ่งรอบโดยจะจัดสรรวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

(1.2.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(1.2.4) ในกรณีที่มีผู้ลงทุนประเภทที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 ทุกรายตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

(2) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีดังต่อไปนี้

(2.1) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเพื่อรักษาชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ

(2.2) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(2.3) กรณีที่บริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน /ใบกำกับภาษี(ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

<u>การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

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

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนจำนวนไม่ต่ำกว่า 273,300,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป ในอัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.2505 หน่วยลงทุนใหม่ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มิได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

(1.1.1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

(1.1.2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

(1.1.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามที่กำหนดไว้ใน (1.2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวน

หน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวนตามความประสงค์ดังกล่าว

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

อนึ่ง ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิ แสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมด ทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยผู้ลงทุนแต่ละประเภทจะได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน

ทั้งนี้ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจะเป็นวันที่ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต่อไป

(1.2) จัดสรรหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 273,300,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็น (1) ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่ไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม และ/หรือ (2) ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละประเภท และจะจัดสรรให้ประชาชนผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยวิธีการที่ให้ผู้จองซื้อจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน ในราคาต่อหน่วยตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้กำหนดต่อไป

ในกรณีที่มีปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยผู้ลงทุนแต่ละประเภทจะได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน

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

อย่างไรก็ตามการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

**<u>กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน</u>**

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนรวมคือการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

**<u>กลยุทธ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</u>**

การจัดสัดส่วนของประเภทผู้เช่า (Tenant Mix) และการจัดแบ่งพื้นที่เช่า (Zoning Arrangement)

จะมีการทบทวนความเหมาะสมของสัดส่วนของประเภทผู้เช่าและการจัดแบ่งพื้นที่เช่าอย่างเป็นประจำเพื่อเพิ่มรายได้จากการเช่า โดยจะมีการศึกษาและวิจัยข้อมูลด้านการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อให้สามารถจัดสัดส่วนของประเภทผู้เช่าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

**<u>การจัดหาผู้เช่าให้มีความหลากหลาย</u>**

จะมีการจัดหาผู้เช่าให้มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และผู้เช่า เพื่อกระจายความเสี่ยงของกองทุนรวมไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าประเภทใดประเภทหนึ่ง หรือรายใดรายหนึ่งมากเกินไป และเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้เช่าที่มีสินค้าประเภทเดียวกันอย่างรุนแรง

**<u>การสร้างมูลค่าเพิ่มให้พื้นที่เช่า</u>**

จะแสวงหาโอกาสในการเพิ่มรายได้จากพื้นที่เช่าที่มีอยู่ โดยการจัดวางผังพื้นที่เช่าให้เหมาะสมกับอัตราค่าเช่า และธุรกิจของร้านค้าผู้เช่า รวมถึงการจัดวางผังพื้นที่เช่าเพื่อให้ผู้บริโภคมีโอกาสในการเดินเลือกชมสินค้า (Shopping Opportunities) เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งต้องสอดคล้องกับอายุสัญญาเช่า และขนาดพื้นที่เช่น อาจมีการแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ซึ่งยังว่างอยู่เป็นพื้นที่เช่าระยะสั้นขนาดเล็ก

**<u>การเพิ่มพื้นที่เช่า</u>**

จะปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ส่วนกลางที่ยังไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์มาเป็นพื้นที่เช่า ทั้งนี้ การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อภาพลักษณ์ และการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และไม่ขัดกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเพิ่มช่องทางและอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการเดินทางมาที่ศูนย์การค้า

จะแสวงหาโอกาสในการเพิ่มจำนวนผู้บริโภค (Customer Traffic) ที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยเพิ่มช่องทางและอำนวยสะดวกแก่ผู้บริโภคในการเดินทางเข้ามาในศูนย์การค้า เช่น ในปัจจุบันศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้างสะพานลอยคนข้ามจากห้าง บิ๊กซี สาขาพระราม 2 มาที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งจะช่วยเพิ่มจำนวนผู้บริโภคที่จะเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า

**การโฆษณาและประชาสัมพันธ์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการวางแผนและดำเนินการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ รวมทั้งการจัดกิจกรรมต่างๆ เป็นประจำและต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของศูนย์การค้า และเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการ

**กลยุทธ์สร้างการเติบโตจากภายใน**

จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในเชิงรุกในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยมุ่งเน้นการรักษาและเพิ่มอัตราการต่อสัญญาเช่า เพื่อลดอัตราพื้นที่ว่างและลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ รวมทั้งการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการ

**กลยุทธ์สร้างการเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม**

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

อย่างไรก็ดีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนใน

ด้านต่างๆ เช่น อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าพื้นที่และลักษณะผู้เช่า ทำเลที่ตั้ง โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม สภาพที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาสิ่งแวดล้อม

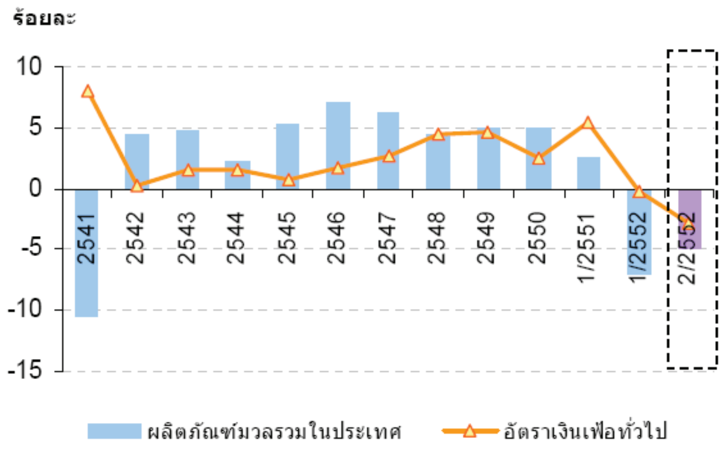
นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจจะพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

**<u>ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน</u>**

**1. การวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ**

**1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย**

**รูปภาพ 1 : อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ณ ไตรมาส 2/2552**




**ที่มา** : ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

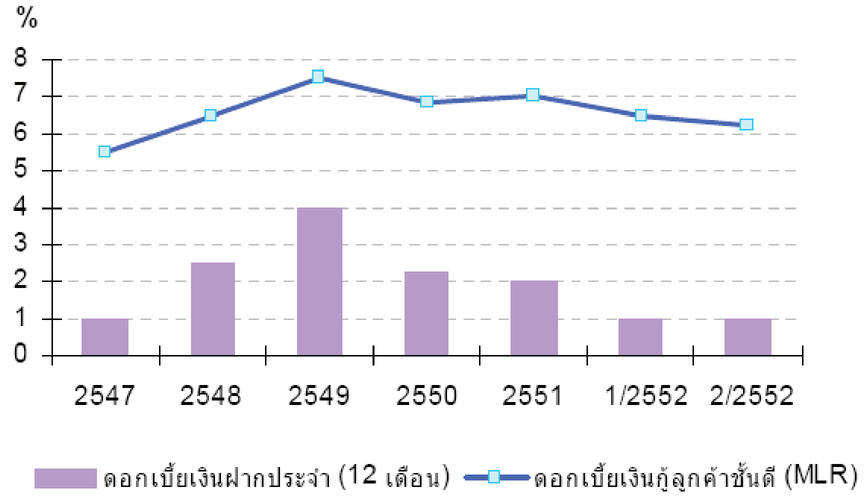
**ข้อมูล** : ณ เดือนสิงหาคม 2552

**• อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไป**

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

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

**รูปภาพ 2 : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ณ ไตรมาส 2/2552**




**ที่มา** : ธนาคารแห่งประเทศไทย

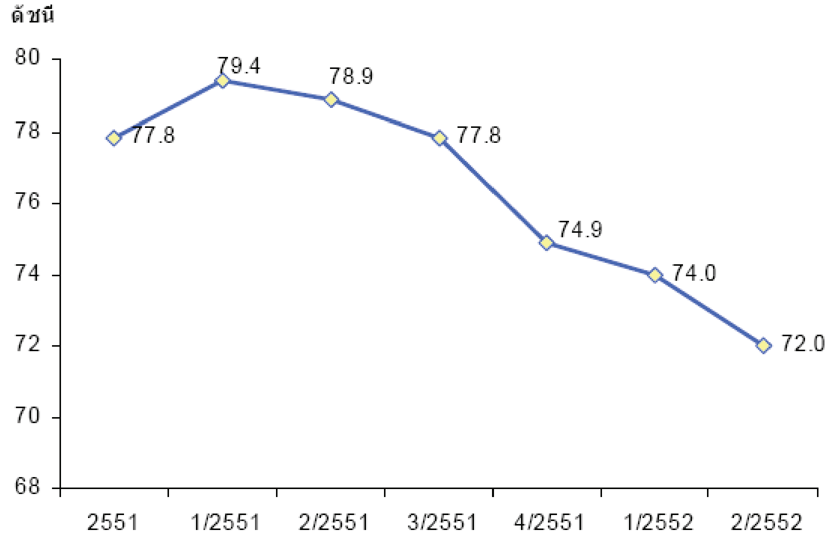
**ข้อมูล** : ณ เดือนสิงหาคม 2552

**• อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก**

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

อย่างไรก็ดีสินเชื่อรวมของสถาบันรับฝากเงินทั้งหมดมีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ และสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อต่อภาคธุรกิจอยู่ ซึ่งเป็นผลจากการหดตัวในสาขาอุตสาหกรรมเป็นสำคัญ

**รูปภาพ 3 : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม ณ ไตรมาส 2/2552**




**ที่มา** : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**ข้อมูล** : ณ เดือนสิงหาคม 2552

**• ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวม**

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

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่เป็นแรงสนับสนุนการใช้จ่ายของประชาชน ได้แก่ การดำเนินการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะที่ 1 การปรับลดราคาตามนโยบาย 5 มาตรการ 6 เดือนของรัฐบาลที่ช่วยพยุงไม่ให้การใช้จ่ายของประชาชนลดลง และเร่งรัดการดำเนินงานตามมาตรการดูแลแรงงานผู้ถูกเลิกจ้าง ให้มีสวัสดิการรองรับที่เหมาะสม พร้อมทั้งดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลาย และสนับสนุนให้ภาคธุรกิจมีสภาพคล่องทางการเงินอย่างเพียงพอ เพื่อเป็นการกระตุ้นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในอนาคต

### 1.2 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในอนาคต

เศรษฐกิจโลกในปี 2552 มีแนวโน้มขยายตัวและมีเสถียรภาพมากขึ้น คาดการณ์ว่าจะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังมีการฟื้นตัวได้ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม แรงสนับสนุนจากการปรับตัวที่ดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยคาดว่าจะยังมีจำกัด และกระจุกตัวอยู่เฉพาะในอุตสาหกรรมหลัก ซึ่งจะทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยทั้งระบบอาจจะล่าช้า เนื่องจาก การขยายตัวของการใช้จ่ายภาครัฐ ซึ่งเน้น

หลักการลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ต้องการใช้สินค้าประเภทเครื่องจักร และอุปกรณ์ สำหรับด้านการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้น้อยกว่าเป้าหมาย เนื่องจากผลกระทบทางการเมืองภายในประเทศ และสถานการณ์การระบาดของไข้หวัดสายพันธุ์ใหม่ชนิด A (H1N1) 2009 ที่กระทบต่อการท่องเที่ยวและการใช้จ่าย สำหรับเศรษฐกิจไทย ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 มีแนวโน้มดีขึ้น ตามการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติชี้ว่า เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะที่เป็นบวกได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี หลังจากผ่านจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลต่อการส่งออกของไทย การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้นภายใต้แผนกระตุ้นเศรษฐกิจและแผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง 2555 การเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณ การเร่งรัดให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐขยายสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ขาดสินเชื่อ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ในการกระตุ้นเศรษฐกิจได้แก่การประกันราคาสินค้าเกษตร และการควบคุมการแพร่ระบาดของไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่

นอกจากนี้ การบริหารเศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปีจะต้องมุ่งเน้นในการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐอย่างต่อเนื่อง การกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิผลของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจนั้นจะต้องขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของประชาชน และเสถียรภาพทางการเมืองเป็นสำคัญ

## 2. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน

### 2.1 ภาพรวมพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 พื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมประมาณ 7.86 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นผลมาจากการย้ายที่ทำการใหม่ของดีแทคภายในอาคารจามจุรี สแควร์ พื้นที่ประมาณ 61,000 ตารางเมตร สำหรับอาคารสำนักงานนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่เพิ่มขึ้นใหม่ยังคงที่จากไตรมาสที่ผ่านมา จากอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ มีพื้นที่ประมาณ 27,000 ตารางเมตร และอาคารจัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ มีพื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร

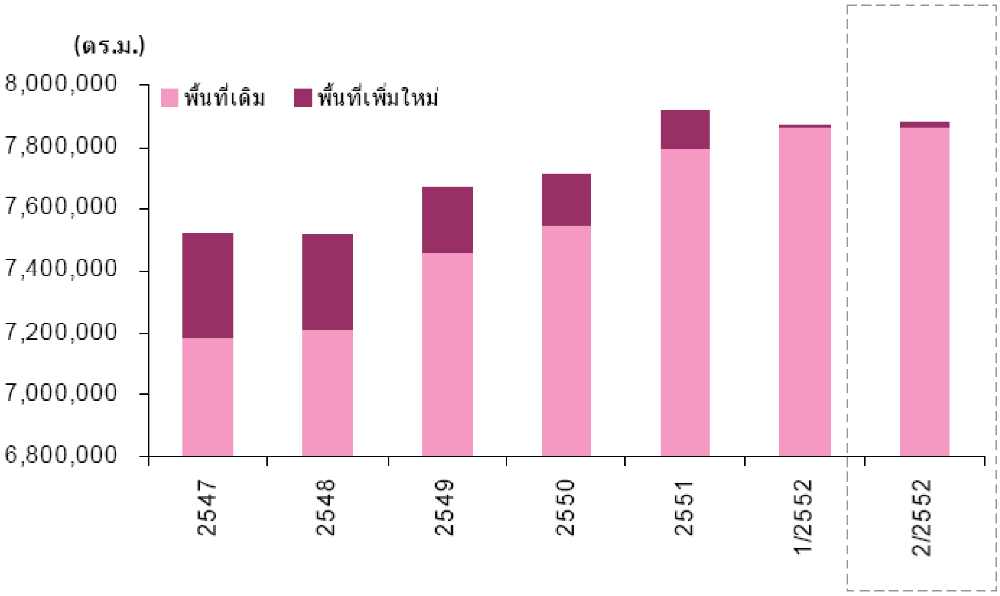
สำหรับช่วงครึ่งปีหลังคาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นอีก จากอาคารเอนเนอร์ยี่ คอมเพล็กซ์ พื้นที่ประมาณ 119,000 ตารางเมตร ซึ่งกำลังจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 4 ปี 2552 ซึ่งการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย และบริษัทในเครือจะเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด

ตาราง 1 :  แสดงพื้นที่อาคารสำนักงานจำแนกสถานที่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552

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

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## รูปภาพ 4 : พื้นที่อาคารสำนักงานเดิม และพื้นที่เพิ่มใหม่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552




ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตาราง 2: อาคารสำนักงานที่มีกำหนดเปิดในปี 2553-2554

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

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สำหรับอาคารที่อยู่ระหว่างทำการก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2553 ได้แก่ อาคารสาทรสแควร์ ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนสาทร-นราธิวาส มีพื้นที่โดยรวมประมาณ 73,500 ตารางเมตร และอาคารสิวาเทล บนถนนวิทยุ มีพื้นที่โดยประมาณ 5,880 ตารางเมตร นอกจากนี้อาคารปาร์ค เวนเจอร์

บนถนนวิทยุ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2554 มีพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 28,000 ตารางเมตร

**2.2 ภาพรวมพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตธนบุรี**

สำหรับพื้นที่ในเขตธนบุรี มีอาคารสำนักงานหลัก ได้แก่ อาคารธนาลงกรณ์ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ปิ่นเกล้า และอาคารไทยวีรวัฒน์

• อาคารธนาลงกรณ์ เป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ลักษณะอาคารสูง 27 ชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 46,197 ตารางเมตร ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานราชการ อายุการใช้งานอาคารประมาณ 26 ปี ปัจจุบันมีอัตราการเข้าใช้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 70 เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีสภาพค่อนข้างทรุดโทรม

• อาคารเซ็นทรัลทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ปิ่นเกล้า ประกอบด้วยอาคาร 2 หลัง ได้แก่ ทาวเวอร์เอ (สูง26 ชั้น) และทาวเวอร์บี (สูง 18 ชั้น) ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี มีพื้นที่รวมประมาณ 50,653 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 14 ปี พื้นที่ปล่อยให้เช่าประมาณ 33,760 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการเข้าใช้ (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั้ง 2 ทาวเวอร์ ประมาณร้อยละ 90

• สำหรับอาคารไทยวีรวัฒน์ เป็นอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนถนนกรุงธนบุรี ลักษณะอาคารสูง 17 ชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 10,000 ตารางเมตร มีผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นหน่วยงานเอกชน อายุการใช้งานอาคารประมาณ 12 ปี ปัจจุบันมีอัตราการเข้าใช้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 75

**3. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่อาคารสำนักงาน**

สถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มการเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลงบ้าง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควรจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกหดตัวอย่างรุนแรง ส่งผลต่อการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่รัฐบาลเร่งดำเนินมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลดหย่อนภาษีเพื่อช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็ไม่ได้เป็นแรงจูงใจให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดี ภายหลังการใช้มาตรการภายใต้แผนการฟื้นฟูเศรษฐกิจระยะเร่งด่วน ตามมาตรการการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกคาดว่าจะทำให้มีโอกาสกลับมาขยายตัวเป็นบวกได้ครึ่งหลังของปี 2552 และน่าจะทำให้ภาพรวมดีขึ้นในปี 2553

เมื่อพิจารณาด้านอุปทานแล้วสังเกตได้ว่า ถึงแม้ว่าการเกิดขึ้นใหม่ของอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ให้เช่าในหลายพื้นที่ก็ตาม อุปสงค์สามารถดูดซับอุปทานที่เพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานยังคงมีความต้องการจากหน่วยธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานยังคงทรงตัว

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

## 4. การวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก

### 4.1 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 5,226,306 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.3 ต่อปี โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากการขยายตัวในพื้นที่บริเวณกลางเมือง และชานเมือง ซึ่งพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นลักษณะของช้อปปิ้งมอลล์ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกยังคงทรงตัว เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันยังคงประสบปัญหาอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้อัตราค่าเช่ายังคงทรงตัว นอกจากนี้ การเกิดขึ้นใหม่ของคู่แข่งในอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะการค้าเป็นแบบช็อปปิ้งมอลล์เพิ่มขึ้นอีกจำนวนมากในอนาคตอันใกล้ ซึ่งสวนทางกับการจับจ่ายใช้สอยของกลุ่มผู้บริโภคที่ระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

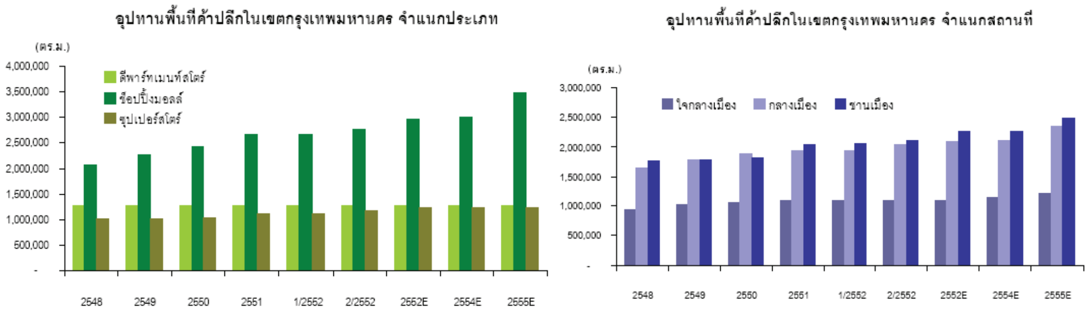
จากข้อมูลตลาด พบว่า พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูง ที่ร้อยละ 91.1 ลดลงจากปีที่ผ่านมา ที่ร้อยละ 92.9 เนื่องจาก ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกเดิมในพื้นที่กลางเมือง และชานเมือง ซึ่งสอดรับกับความต้องการพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ มีผลจากการดำเนินมาตราการกระตุ้นเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยในระยะเร่งด่วนของรัฐบาล และจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อผลประกอบการของธุรกิจค้าปลีก อย่างไรก็ตาม แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมจะลดลงจากความกังวลในสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจไทย แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2552 คาดว่า สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะปรับตัวดีขึ้น ตามมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจโลกที่เริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น

ตาราง 3 : แสดงพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดจำแนกประเภท ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2552

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

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

รูปภาพ 5 : แสดงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร




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

## ตาราง 4: แสดงการพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่ ณ ไตรมาส 2 ปี 2552

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

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตาราง 5 : แสดงอุปสงค์ อุปทานและพื้นที่ว่าง จำแนกตามสถานที่ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2552

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

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

## อุปทาน

พื้นที่ค้าปลีกที่ว่างโดยเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2552 ยังคงทรงตัว โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 5,226,306 ตารางเมตร โดยมีการเช่าจริงประมาณ 4,760,220 ตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่ว่างทั้งหมดประมาณ 446,086 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ว่างโดยรวมประมาณร้อยละ 8.9 อย่างไรก็ดี คาดหมายว่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2552 นี้ น่าจะมีอุปทานทั้งหมดเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากช็อปปิ้งมอลล์จะมีการเปิดตัวอีกโดยรวม 6 แห่ง รวมพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 153,000 ตารางเมตร จากคริสตัลดีไซน์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว ไซเบอร์เวิลด์ ทาวเวอร์ โฮมเวิร์ค (ราชพฤกษ์) แม็คโคร (รามอินทรา) และ Urban Square เป็นต้น

## อุปสงค์

ไตรมาสที่ 2 ปี 2552 ความต้องการพื้นที่ค้าปลีกลดลงเล็กน้อยจากอัตราการเช่าพื้นที่ ร้อยละ 91.1 จากไตรมาสที่ผ่านมา ร้อยละ 92.9 เป็นผลจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน ณ ไตรมาสนี้ และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกในย่านชานเมือง สำหรับการใช้จ่ายในครัวเรือน ณ ไตรมาสนี้ ยังคงหดตัวแต่เริ่มมีสัญญาณการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เนื่องจากได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและการปรับลดราคาสินค้าที่มีส่วนในการกระตุ้นการใช้จ่ายโดยเฉพาะกลุ่มประชาชนที่มีรายได้ประจำ แต่อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยลบจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่อง จาก ความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์

เศรษฐกิจที่ยังอ่อนแอ และยังมีความเสี่ยงเรื่องการเลิกจ้างงาน รวมทั้ง ความไม่แน่นอนทางการเมือง ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เกิดการชะลอการใช้จ่ายโดยรวมลดลง

ในครึ่งหลังของปี 2552 จะมีทิศทางที่ดีขึ้นเล็กน้อยเป็นผลมาจากการกระตุ้นเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจไทย รวมถึงการเปิดตัวของช็อปปิ้งมอลล์ และซุปเปอร์สโตร์หลายแห่ง ที่มีการเปลี่ยนรูปแบบของขนาดและลักษณะที่ทันสมัย เหมาะกับสภาพพื้นที่ที่มีจำกัด และอยู่ใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยโดยรอบ ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางของผู้บริโภค ซึ่งทำให้อัตราการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะก่อสร้างขึ้นในเขตพื้นที่ย่านชานเมืองต่างๆ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่ค้าปลีกในย่านชานเมืองเพิ่มขึ้นหลายโครงการตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยจะเป็นลักษณะโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดย่อม เรียกว่า คอมมิวนิตี้มอลล์ ซึ่งเป็นการขยายกลุ่มเป้าหมายให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ เกิดทางเลือกใหม่ที่แตกต่าง พร้อมมีความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น และมีสินค้าบริการหลากหลายเหมือนห้างสรรพสินค้า หรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่

### 4.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี

สำหรับพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี ประกอบด้วย 3 ดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ และ 2 ช็อปปิ้งมอลล์ ได้แก่ ตั้งฮั่วเส็งพาต้า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ปิ่นเกล้า และเทสโก้ โลตัส

**ตาราง 6 : แสดงภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในเขตธนบุรี**

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

ที่มา : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## 5. แนวโน้มอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีก

จากอัตราค่าครองชีพที่สูงขึ้น ณ ปัจจุบัน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากวิกฤตการณ์น้ำมันส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกในเรื่องของการปรับราคาค่าเช่า และเนื่องจากอุตสาหกรรมค้าปลีก เป็นธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับชื่อเสียง ภาพพจน์ และประสบการณ์ของผู้ประกอบการผู้บริหารศูนย์การค้า ดังนั้น ศูนย์การค้าที่บริหารงานโดยผู้บริหารที่มีชื่อเสียงจะเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการปรับค่าเช่าได้ดีกว่าคู่แข่งทั่วไปในอุตสาหกรรม ซึ่งจากข้อมูลที่ผ่านมาในอดีต พบว่าในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ได้รับการยอมรับสูงจากผู้บริโภค

เจ้าของ หรือผู้บริหารศูนย์การค้าสามารถปรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ได้ในอัตราที่ดีและหลายๆพื้นที่ สามารถปรับค่าเช่าได้เป็นรายปีมากกว่าราย 3 ปี แม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวมาตั้งแต่ปลายปี 2550 ทำให้ความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจไทยลดลงไปบ้าง แต่เมื่อพิจารณาศักยภาพของภาพรวมเศรษฐกิจแล้ว ตั้งแต่สิ้นไตรมาส1 ของปี 2551 เป็นต้นมา เศรษฐกิจไทยเริ่มส่งสัญญาณดีขึ้นทั้งในด้านการเมือง และการดูแลเรื่องเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในสภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมมากขึ้นและหากพิจารณาอุตสาหกรรมค้าปลีกในภาพรวมแล้ว พบว่า ศูนย์การค้าหลายแห่งมีการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค โดยปรับเปลี่ยนรูปแบบใหม่เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้มากขึ้น ซึ่งพบว่าผู้ประกอบการค้าปลีกหลายรายมีการเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อจับกลุ่มเป้าหมายเฉพาะตามสภาพทำเลที่ตั้ง

อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครยังคงมีอย่างต่อเนื่อง อาจเนื่องด้วยผู้บริโภคในชุมชนเมืองยังคงเลือกที่จะซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้ามากกว่าร้านค้าปลีกขนาดเล็กเนื่องจากความสะดวกสบายที่มีบริการในจุดเดียวของศูนย์การค้า กล่าวคือ มีสินค้าหลากหลาย และมีบริการต่างๆ ครบครัน ดังนั้น ศูนย์การค้า หรือพื้นที่ค้าปลีกจึงยังคงเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2557

บลจ.ไทยพาณิชย์ SCB

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

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

www.scbam.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

---

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558