

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก (17 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ศรีนครินทร์	Freehold	เลขที่ 9 หมู่ 6 ต. บางเมืองใหม่ อ. เมือง จ. สมุทรปราการ	48-1-74.3	-	48-1-74.3	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารขายสินค้าเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง (4) อาคารมินิพลาซ่า จำนวน 4 หลัง ลิฟต์จำนวน 6 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	32,237	3,770	7.00%	10.00%
2	กระบี่	Freehold	เลขที่ 191 หมู่ 12 ต. กระบี่น้อย อ. เมือง จ. กระบี่	30-1-51.8	-	30-1-51.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	16,841	1,718	7.00%	10.00%
3	ประชาชื่น	Freehold	เลขที่ 829 ถ. ประชาชื่น 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	14-3-93.4	-	14-3-93.4	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	12,358	1,509	7.00%	10.00%
4	รังสิต คลอง 7	Freehold	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ต. ลำคอกูด อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี	144-1-71	-	144-1-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	12,431	1,177	7.00%	10.00%
5	ทุ่งสง	Freehold	เลขที่ 144 หมู่ 2 ต. หนองหงส์ อ. ทุ่งสง จ. นครศรีธรรมราช	30-2-85.7	-	30-2-85.7	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	10,563	862	7.00%	10.00%
6	สิงห์บุรี	Freehold	เลขที่ 189 หมู่ 7 ต. บางจา อ. ท่าเรือ จ. ลพบุรี	24-2-09	-	24-2-09	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	11,330	777	7.00%	10.00%
7	ปรางบุรี	Freehold	เลขที่ 706 หมู่ 7 ต. เขาน้อย อ. ปรางบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์	22-3-58.6	-	22-3-58.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	8,606	795	7.00%	10.00%
8	มหาชัย	Freehold	เลขที่ 119 หมู่ 7 ต. ท่าทราย อ. เมือง จ. สมุทรสาคร	20-3-71	-	20-3-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า (5) ห้องทำความเย็น (6) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว	8,831	757	7.00%	10.00%

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตรากิลด
9	แม่สาย	Freehold	เลขที่ 156 หมู่ 6 ค. เวียงพางคำ อ.แม่สาย จ. เชียงราย	32-3-0	-	32-3-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	7,789	707	7.00%	10.00%
10	ระนอง	Freehold	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถ. เพชรเกษม ค. บางริ้น อ. เมือง จ. ระนอง	26-0-50.8	-	26-0-50.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	7,579	597	7.00%	10.00%
11	สมุย	Freehold+Leasehold	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ค. บ่อผุด อ. เกาะสมุย จ. สุราษฎร์ธานี สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วน อายุการเช่าคงเหลือ 13.75 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	22-1-52	24-3-78	47-1-30	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 8 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (4) อาคารร้านหนังสือ (5) อาคารบริการด้านสุขภาพและความงาม	20,768	1,082	-	11.00%
12	พินิจโลก	Freehold+Leasehold	เลขที่ 909 หมู่ 3 ค. อรัญญิก อ. เมืองพินิจโลก จ. พินิจโลก สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วน อายุการเช่าคงเหลือ 20 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	31-2-71.4	0-2-59.5	32-1-30.9	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,695	1,006	7.00%	10.00%
13	อมตะนคร	Leasehold	เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ค. คลองตำหรุ อ. เมือง จ. ชลบุรี สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 22.83 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	45-1-35.6	45-1-35.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารมินิพลาซ่า 1 ชั้น (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	23,397	1,806	-	11.00%
14	เพชรบูรณ์	Leasehold	เลขที่ 929 หมู่ 2 ค. สะเดียง อ. เมืองเพชรบูรณ์ จ. เพชรบูรณ์ สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 21.17 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	43-2-5.4	43-2-5.4	อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	14,183	760	-	11.00%
15	ลำลูกกา คลอง 6	Leasehold	เลขที่ 75 หมู่ 5 ค. บึงคำพร้อย อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 20.42 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	33-1-0	33-1-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	11,115	559	-	11.00%

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
16	เสนา	Leasehold	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถ. ทางหลวงหมายเลข 3263 ค. บางนมโค อ.เสนา จ. พระนครศรีอยุธยา สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 21.33 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	24-2-96	24-2-96	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร	7,695	340	-	11.00%
17	พระราม 1	Leasehold	เลขที่ 831 ถ.พระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร อายุการเช่าคงเหลือ 18 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	12-3-03.25	12-3-03.25	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น ลิฟต์ขนของ 1 ตัว, ลิฟท์รถเข็น 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,599	856	-	11.00%

ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (5 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 31 สิงหาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ภูเก็ต	Freehold	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9 ค.รัชฎา อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	44-2-0	-	44-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	22,155	2,958	7.00%	10.00%
2	ศาลาया	Freehold	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ค.บางเขย อ.สามพราน จ.นครปฐม	38-3-99	-	38-3-99	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว และทางเลื่อน จำนวน 2 ตัว	18,662	2,131	7.00%	10.00%
3	นครศรีธรรมราช	Freehold	เลขที่ 15 ถ.พัฒนาการ-คูขวาง ค.ในเมือง อ.เมือง จ.นครศรีธรรมราช	26-0-33.6	-	26-0-33.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	14,996	1,306	7.00%	10.00%
4	รังสิต-นครนายก	Leasehold	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถ.รังสิต-นครนายก ค.บึงขี้ไต้ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 19.08 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	33-2-0	33-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว และทางเลื่อน จำนวน 1 ตัว	12,244	669	-	11%
ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		

				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)	กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 31 สิงหาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด	
5	บางปู	Leasehold	เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถ.สุขุมวิท ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ สิทธิการเช่าที่ดิน อาชญากรเช่าคงเหลือ 21.17 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า	-	55-0-80	55-0-80	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	12,533	725	-	11%

ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม (1 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนที่ดินของกองทุนรวม			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 31 สิงหาคม 2559	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	นวนคร	Freehold	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ต. คลองหนึ่ง อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	31-0-0.5	-	31-0-0.5	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อน 2 เครื่อง	19,914	2,292	7.00%	10.00%

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

** วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)

*** พื้นที่ปล่อยเช่าของศูนย์การค้าเทสโก้โลดส์ 5 สาขา (การเพิ่มทุนครั้งที่ 1) และสาขานวนคร(การลงทุนเพิ่ม) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2559

**** พื้นที่ปล่อยเช่าของศูนย์การค้าเทสโก้โลดส์ 17 สาขา (เข้าลงทุนครั้งแรก) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2559