

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ รีเทล โกรท

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก (17 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตรารีดลด
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	31,462	3,969	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	16,172	2,046	7.00%	10.00%
3	ประชาชื่น	Freehold	เลขที่ 829 ถ. ประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	14-3-93.4	-	14-3-93.4	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	12,461	1,667	7.00%	10.00%
4	รังสิต คลอง 7	Freehold	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ต. ลำผักกูด อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี	144-1-71	-	144-1-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	12,520	1,430	7.00%	10.00%
5	ทุ่งสง	Freehold	เลขที่ 144 หมู่ 2 ต. หอนงหงส์ 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	10,593	850	7.00%	10.00%
6	สิงห์บุรี	Freehold	เลขที่ 189 หมู่ 7 ต. บางงา อ. ท่าเรือ จ. สิงห์บุรี	24-2-09	-	24-2-09	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	11,195	803	7.00%	10.00%
7	ปราณบุรี	Freehold	เลขที่ 706 หมู่ 7 ต. เขาน้อย อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์	22-3-58.6	-	22-3-58.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	8,580	875	7.00%	10.00%

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)			
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด	
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) ห้องทำความสะอาด (6) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว	8,787	678	7.00%	10.00%	
9	แม่สาย	Freehold	เลขที่ 156 หมู่ 6 ต. เวียงพางคำ อ. แม่สาย จ. เชียงราย	32-3-0	-	32-3-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	7,271	816	7.00%	10.00%	
10	ระนอง	Freehold	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถ. เพชรเกษม ต. บางริ้น อ. เมือง จ. ระนอง	26-0-50.8	-	26-0-50.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	7,586	636	7.00%	10.00%	
11	สมุทร	Freehold+Leasehold	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ต. บ่อสุค อ. เกาะสมุย จ. สุราษฎร์ธานี	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	989	-	11.00%	
			สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วน อายุการเช่าคงเหลือ 10.74 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า									
12	พิจนุโลก	Freehold+Leasehold	เลขที่ 909 หมู่ 3 ต. อรัญญิก อ. เมืองพิจนุโลก จ. พิจนุโลก	31-2-71.4	0-2-59.5	32-1-30.9	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,506	951	7.00%	10.00%	
			สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน (0-2-59.5 ไร่) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นพื้นที่จอดรถอายุการเช่าคงเหลือ 16.07 ปี									
13	อมตะนคร	Leasehold	เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ต.คลองตำหรุ อ. เมือง จ. ชลบุรี	-	45-1-35.6	45-1-35.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารมินิพลาซ่า 1 ชั้น (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	22,590	2,167	-	11.00%	
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 19.88 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า									

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เข้า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 4 ธันวาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
14	เพชรบูรณ์	Leasehold	เลขที่ 929 หมู่ 2 ต. สะเดียง อ. เมืองเพชรบูรณ์	-	43-2-5.4	43-2-5.4	อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	13,678	866	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 18.18 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								
15	ลำลูกกา คลอง 6	Leasehold	เลขที่ 75 หมู่ 5 ต. บึงคำพร้อย อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	-	33-1-0	33-1-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	11,265	599	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 17.44 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								
16	เสนา	Leasehold	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถ. ทางหลวงหมายเลข 3263 ต. บางนมโค อ.เสนา จ. พระนครศรีอยุธยา	-	24-2-96	24-2-96	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร	7,716	384	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 18.33 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								
17	พระราม 1	Leasehold	เลขที่ 831 ถ.พระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	-	12-3-03.25	12-3-03.25	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, ลิฟท์รถเข็น 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,611	866	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร อายุการเช่าคงเหลือ 15.02 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								

ทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (5 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เข้า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 1 สิงหาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ภูเก็ต	Freehold	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9 ต.รัษฎา อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	44-2-0	-	44-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	22,622	3,256	7.00%	10.00%
2	ศาลายา	Freehold	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ต.บางเคอ 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	18,662	2,120	7.00%	10.00%

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 1 สิงหาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตรารีดลด
3	นครศรีธรรมราช	Freehold	เลขที่ 15 ถ.พัฒนาการ-คูขวาง ต.ในเมือง อ.เมือง จ.นครศรีธรรมราช	26-0-33.6	-	26-0-33.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	15,176	1,382	7.00%	10.00%
4	รังสิต-นครนายก	Leasehold	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถ.รังสิต-นครนายก ต.บึงขี้เฒ่า อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	-	33-2-0	33-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว และทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว	12,320	640	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 16.08 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								
5	บางปู	Leasehold	เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถ.สุขุมวิท ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	-	55-0-80	55-0-80	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	12,544	760	-	11.00%
			สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 18.17 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า								

ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม (1 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่ กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 1 สิงหาคม 2562	อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน	อัตรารีดลด
1	นวนคร	Freehold	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ต. คลองหนึ่ง อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	31-0-5	-	31-0-5	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว	20,128	2,703	7.00%	10.00%

- * รายละเอียดทรัพย์สินทุกสาขาประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร
- ** วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
- *** พื้นที่ปล่อยเช่าของศูนย์การค้าเทสโก้ โลคัส 5 สาขา (การเพิ่มทุนครั้งที่ 1) และสาขานวนคร(การลงทุนเพิ่ม) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2562
- **** พื้นที่ปล่อยเช่าของศูนย์การค้าเทสโก้ โลคัส 17 สาขา (เข้าลงทุนครั้งแรก) อ้างอิงข้อมูลจาก Rent Roll ซึ่งเป็นข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2562
- ***** มูลค่าตลาดของเทสโก้ โลคัส สาขารังสิต คลอง 7 จำนวนเงิน 1,430 ล้านบาทเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเป็นศูนย์การค้าเทสโก้ โลคัส ซึ่งประเมินโดยวิธีรายได้ ซึ่งครอบคลุมที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอีก 105.08 ไร่ เรียบร้อยแล้ว