หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

ส่วนข้อมูลโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ **(POPF)**

"การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบริเวณที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ซึ่งกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับเงินจากการเวนคืน ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน"

"กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ดีบริษัทจัดการอาจจะจ่ายคืนเงินลงทุน พร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้ "

"ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน"

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 22 มีนาคม 2554

สารบัญ

คำจำกัดความ 1

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม 6

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมมูลค่าที่ตราไว้จำนวนประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ 6

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน 7

3.1. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม 7

3.2. รายละเอียดนโยบายการลงทุน 7

3.2.1. การลงทุนครั้งแรก 7

(1) โครงการอาคารยูบีซี 2

- โครงสร้างการลงทุน 8
- สถานที่ตั้ง 8
- ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม 8
- การจัดการ 10
- ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย 11
- ผลการดำเนินงานในอดีต 12

(ก) การจัดหาผลประโยชน์จากโครงการอาคารยูบีซี 2 ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก 13

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน 14

(2) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

- โครงสร้างการลงทุน 23
- สถานที่ตั้ง 23
- ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม 24
- การจัดการ 26
- ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย 26
- ผลการดำเนินงานในอดีต 28

(ก) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก 29
(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน 30
3.2.2. กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 36
3.2.3. เงื่อนไขการลงทุน 37
3.2.4. ข้อมูลการประเมิน 39
3.2.5. การทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง 39
3.2.6. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) 40
3.2.7. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน 44
3.2.8. การลงทุนในอนาคต 44
3.2.9. ปัจจัยความเสี่ยง 44
4. หลักเกณฑ์การลงทุน
4.1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 56
4.2. การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม 60
4.3. การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ 61
4.4. การกู้ยืมเงิน 61
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 62
6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน 65
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 67
8. การโอนหน่วยลงทุน 68
9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น 68
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 69
11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และ สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 73
12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี 76

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน 76

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน 77

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) 78

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) 78

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 78

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม 79

19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 80

20. การเสนอขายหน่วยลงทุน

    20.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน 81

    20.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน 82

    20.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน 83

    20.4. เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน 84

    20.5. การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 86

    20.6. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี 87

21. การจัดสรรหน่วยลงทุน 90

22. การเพิ่มและการลดเงินทุนของกองทุนรวม 95

23. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม 97

24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน 98

25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

    25.1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ 100

    25.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ 110

    25.3. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี) 112

    25.4. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 112

25.5. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 113

26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

26.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน 113

26.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม 114

27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน 120

28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน 121

29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน 122

30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม 123

31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน 123

32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ 124

33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม 125

34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม 127

35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ 127

36. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน 127

37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน 128

38. อื่น ๆ 129

ภาคผนวก 1 : ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร
โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาคผนวก 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)
โดย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ธนาคารไทยพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือ นิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (7) กองทุนประกันสังคม (8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (9) สภากาชาดไทย (10) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์ (11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ (12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก (13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป (14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (7) (15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุ รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ พาร์คพลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21 – 22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการ (ไทย)	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
1.2	ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	:	Prime Office Leasehold Property Fund
1.3	ชื่อย่อ	:	POPF
1.4	ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
1.5	ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	ประเภทการลงทุน	:	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
1.7	อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 3,420 ล้านบาท (สามพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาท)
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท (สิบบาท)
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	ไม่เกิน 342 ล้านหน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10 บาท
2.6	มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	50,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10,000 บาท

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินต่างๆ มีรายละเอียด ดังนี้

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) อาคารสมัชชาวาณิช 2 (United Business Center II) ("อาคารยูบีซี 2") โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารยูบีซี 2 จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ("ภิรัชบุรี") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ("เพนต้า 591") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารยูบีซี 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

(2) อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("**เอราวัณ**") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการอาคารยูบีซี 2

<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

1. สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 โดยมีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยมีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
3. อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องของอาคารยูบีซี 2 จากเพนต้า 591

<u>สถานที่ตั้ง</u>

อาคารยูบีซี 2 เป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2538 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์

<u>ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม</u>

อาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมดาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร และมีพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 และชั้น 3 ถึง ชั้น 9 เป็นพื้นที่

สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 820 คัน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สำนักงาน 40 ตารางเมตรต่อที่จอดรถ 1 คัน ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนดคือ 60 ตารางเมตรต่อคัน ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)**
4619	4805	1287	2-0-70
3421	4804	336	0-2-92
รวม			**2-3-62**

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่เรียกว่า แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	**การใช้สอย**
ชั้น 3-9	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้น B1 และ ชั้น G	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้น 10-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	**พื้นที่ (ตร.ม.)**	**ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย**
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	32,636	39.77
2. พื้นที่ห้องเก็บของ	1,105	1.35
3. พื้นที่ติดตั้งเครือข่าย	22	0.03
4. พื้นที่ลานจอดเฮลิคอปเตอร์	576	0.70
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	34,339	41.85
5. พื้นที่จอดรถยนต์	38,034	46.35
6. พื้นที่ส่วนกลาง	9,685	11.80
รวมพื้นที่ใช้สอย	82,058	100.00

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
7. พื้นที่นอกอาคาร	1,444	

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าของอาคาร มี 4 ลูก ขนาด 1600 KVA ชนิด Dry type ปัจจุบันจ่ายกระแสอยู่ที่ 60% ของ Capacity Load รวมทั้งระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	การเก็บน้ำของอาคาร มีถังสำหรับสำรองน้ำ ปริมาณรวม 3,400 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น - ชั้นใต้ดิน 5 ปริมาณ 2,200 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นใต้ดิน 1 ปริมาณ 960 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นดาดฟ้า ปริมาณ 240 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้เพื่ออุปโภคได้ 15 วัน และเพียงพอสำหรับระบบดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Package Water Cooled
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟท์โดยสาร	อาคารมีลิฟท์ให้บริการทั้งหมด 12 ชุด แบ่งเป็น ลิฟท์โดยสาร จำนวน 8 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม / 20 คน ความเร็ว 210 เมตร/นาที (High Zone) และ ความเร็ว 180 เมตร / นาที (Low Zone) และลิฟท์บริการ 4 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance) สำหรับอาคารยูบีซี ซึ่งกรมธรรม์ทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2554 โดยจะมีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ซึ่งจะมีผลในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุน กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance) เพิ่มเติม

<u>การจัดการ</u>

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารยูบีซี 2 แล้ว เพนต้า

591 จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารยูบีซี 2 เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการอาคารยูบีซี 2 มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงานทั้งสิ้น 45 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการอาคารยูบีซี 2 คิดเป็นร้อยละ 72.44 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด	36.74
2	บริษัท เจ.วอลเตอร์ ธอมสัน จำกัด	9.33
3	บมจ. ธนาคารกสิกรไทย	7.71
4	บริษัท มาร์ช พี บี จำกัด	3.44
5	ภิรัชบุรี และบริษัทในเครือ	3.32
6	บริษัท เอส ไอ จี คอมบิบล็อค จำกัด	2.97
7	บริษัท เมอร์เคเตอร์ เอเชีย จำกัด	2.61
8	เดอะ ลอนดอน	2.37
9	สถานทูตนอร์เวย์	2.27
10	บริษัท ไดกิ้น อินดัสตรี้ (ประเทศไทย) จำกัด	1.67
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (34 ราย)	27.11
	พื้นที่ว่าง	0.45
รวม		100.00

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริการบัตรเครดิต	12,617	36.74
สื่อและโฆษณา	3,790	11.04
การธนาคาร	2,647	7.71

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บรรจุภัณฑ์	1,250	3.64
อสังหาริมทรัพย์	1,239	3.61
ซอฟแวร์	1,227	3.57
ประกันภัย	1,180	3.44
อาหารและเครื่องดื่ม	1,043	3.04
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	9,191	26.77
พื้นที่ว่าง	155	0.45
รวม	**34,339**	**100.00**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างภิรัชบุรี (และสัญญาบริการระหว่างเพนต้า 591) กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่ารายย่อยจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่คาดว่าจะครบกำหนด (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปี 2554	2,433	7.49
ปี 2555	8,450	26.38
ปี 2556	9,130	28.50
ปี 2557 และหลังจากนั้น	12,024	37.02

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

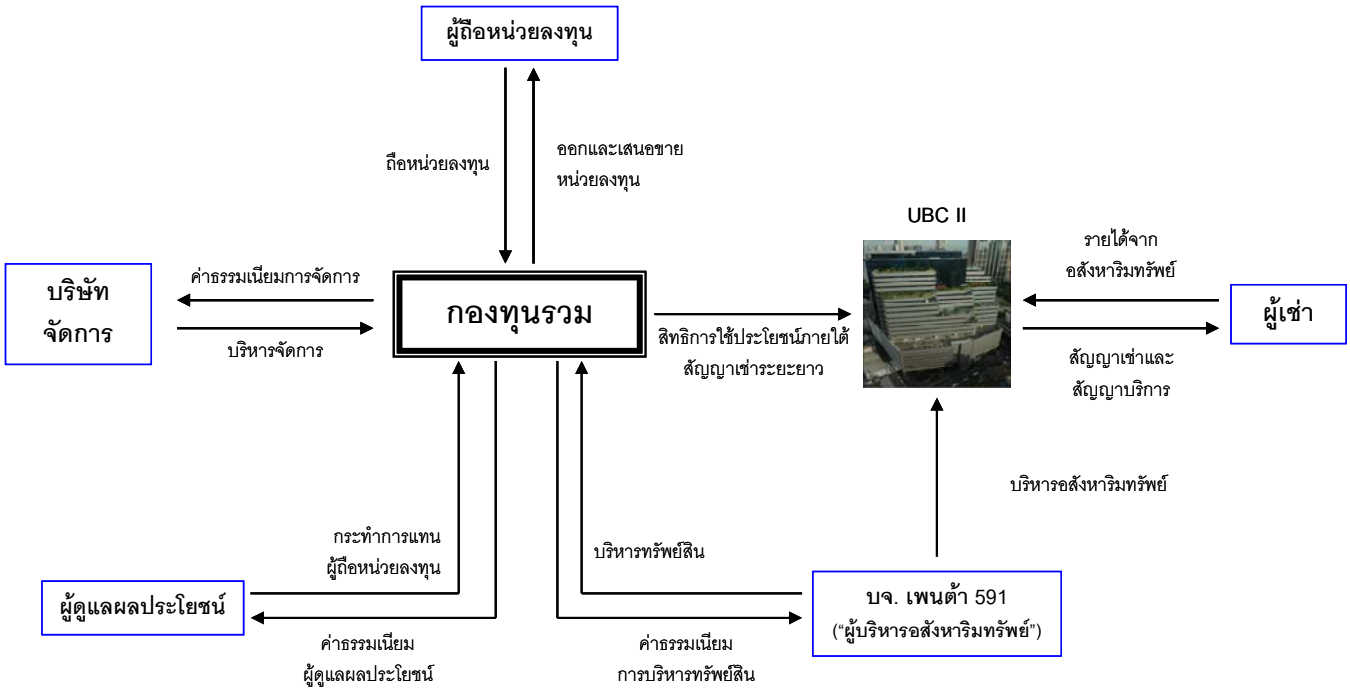
ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รายได้ (ล้านบาท)	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)* (ล้านบาท)
ปี 2549	98	380	194	105
ปี 2550	93	410	197	108
ปี 2551	93	471	224	135
ปี 2552	97	494	236	145
ปี 2553	97	504	246	156

* รวมค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม (เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน เป็นต้น) และไม่รวมค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) **การจัดหาผลประโยชน์จากโครงการอาคารยูบีซี 2 ของกองทุนรวม**

การจัดการประโยชน์ในโครงการอาคารยูบีซี 2 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำโครงการอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่ารายย่อย") ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนประมาณ 50 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) โดย ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ในกรณีที่ภิรัชบุรีไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อย ภิรัชบุรีจะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวม โดยภิรัชบุรีจะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่ารายย่อยจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อย

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 กองทุนรวมจะแต่งตั้งเพนต้า 591 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 ต่อไป

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับโครงการอาคารยูบีซี 2

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญา	• ภิรัชบุรีในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" • กองทุนรวมในฐานะ "**ผู้เช่า**"
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4619 ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 2 ไร่ 70 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอคลองเตย (บางกะปิ) กรุงเทพมหานาคร มีพื้นที่ 2 งาน 92 ตารางวา และอาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาด 23 ชั้น ชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร(ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวน ไม่เกิน 1,790,000,000 บาท (ไม่เกินหนึ่งพันเจ็ดร้อย

	เก้าสิบ ล้านบาทถ้วน) ซึ่งจะชำระเต็มจำนวนภายหลังจากการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งสิ้น
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ให้เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน (All Risk Insurance) และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายตามที่กำหนดสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่กองทุนรวมเห็นสมควรและ

	กำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้นำข้อกำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายมาใช้บังคับ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น "**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้" "**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบ

	ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเงินเท่ากับ 1,825,000,000* คูณด้วยจำนวนเดือนที่เหลือหารด้วย 360 ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดยเริ่มนับแต่ในเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และให้ถือเอาระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทุนรวมจะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ** เป็นตัวเลขที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความสมเหตุสมผลสำหรับใช้ในการคำนวณการชำระคืนค่าเช่าแม้ว่าจำนวนดังกล่าวจะต่ำกว่ามูลค่าในการลงทุนของกองทุนรวมก็ตาม*

ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน โดยกองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
เหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 2. ในกรณีผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

	4. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

	2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. และ 3. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่ปรากฏในข้อ 3 หัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายของสัญญาฉบับนี้ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามข้อ 2. และ 3. ของเหตุแห่งการเลิกสัญญา ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5. ข้อ 6. ข้อ 7. หรือข้อ 8. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะนำเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวบางส่วนคืนให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้นำจำนวนเดือนคงเหลือคูณด้วยจำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับเนื่องจากการเวนคืนหารด้วย 360

	6. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปรกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทุนรวมได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) 7. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 1. และ 2. ของหัวข้อผลของการเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว 8. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงกองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้ให้เช่าใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย (ถ้ามี))ให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)

(2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	• เพนต้า 591 ในฐานะ "**ผู้ขาย**" • กองทุนรวมในฐานะ "**ผู้ซื้อ**"
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการอาคารยูบีซี 2 ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ ในราคาสุทธิ 98,800,000 บาท (เก้าสิบแปดล้านแปดแสนบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันสัญญามีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้กำหนดให้คืนอาคารพร้อมสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดตามหัวข้อผลของการเลิกสัญญา ข้อย่อย 6.

(2) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (“Ploenchit Center”)

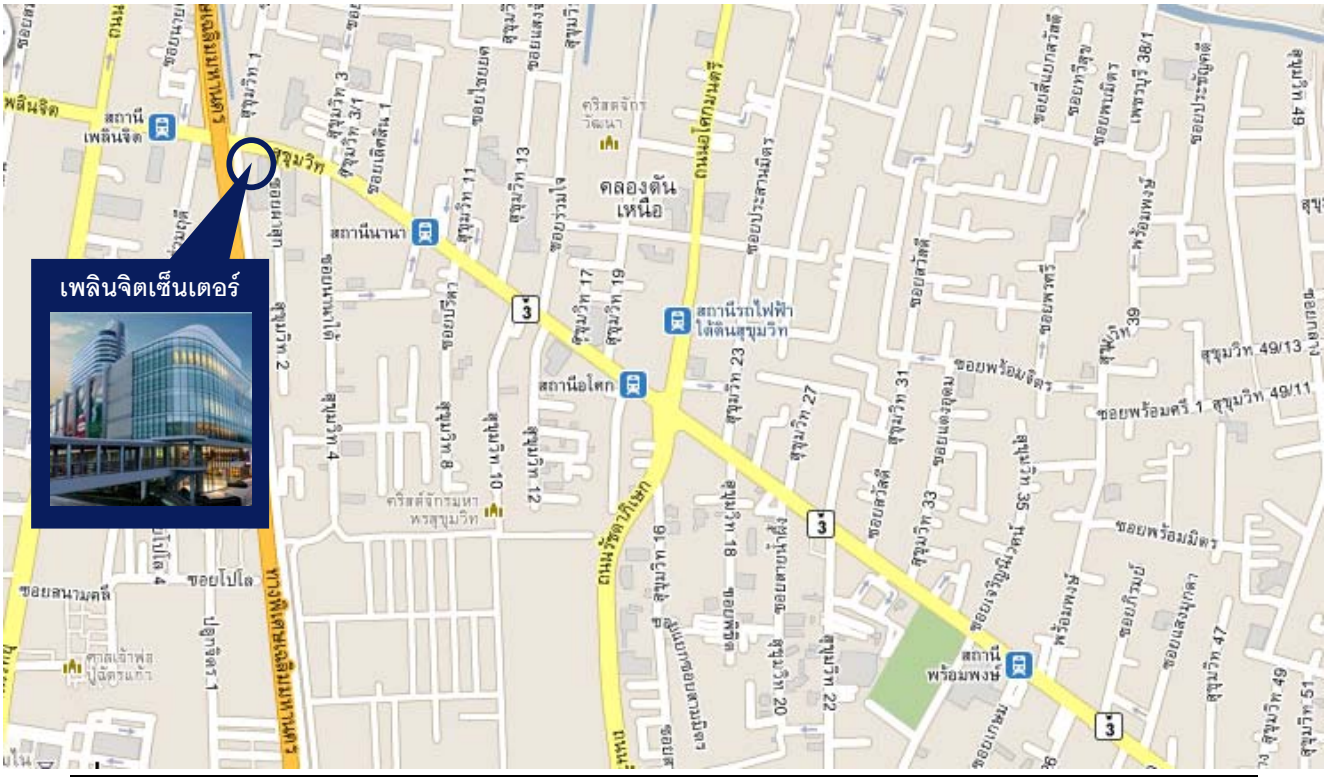
<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

1. กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมทั้งอาคารเก็บของ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (“อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์”) โดยมีเอราวัณเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่ง ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้มีเงื่อนไขกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

2. สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยกองทุนจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากเอราวัณซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือ ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2568

<u>สถานที่ตั้ง</u>

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2539 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต และสถานีนานา



ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า มีจำนวน 24 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย รวมทั้งสิ้นประมาณ 76,025 ตารางเมตร และอาคารเก็บของ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้นที่ 54 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 งาน 75.6 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)**
4310	1290	1002	0-2-66.3
5438	1291	1765	0-2-21.6
5440	1292	1767	0-2-27
22249	1293	2637	0-2-22
22250	1294	2638	1-2-15
13980	1296	3902	0-1-59
2647	1295	126	1-1-64.7
รวม			5-2-75.6

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่ แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่ เรียกว่า แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	**การใช้สอย**
ชั้นใต้ดิน B2 - B3	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้นที่ 1-3	พื้นที่ร้านค้า และสำนักงาน
ชั้นที่ 4-5	พื้นที่สำนักงาน
ชั้นที่ 6	พื้นที่ศูนย์อาหาร และสำนักงาน
ชั้นที่ 7	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า
ชั้นที่ 8-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,220	46.33
2. พื้นที่ร้านค้า	5,460	7.18
3. พื้นที่ศูนย์อาหาร	2,006	2.64
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	42,686	56.15
4. พื้นที่จอดรถยนต์	8,721	11.47
5. พื้นที่ส่วนกลาง	24,613	32.37
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	76,025	100.00
6. พื้นที่นอกอาคาร (รวมอาคารเก็บของ)	808	

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า 5 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 ชุด และ ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก 5 ชุด รวมทั้งมีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	ถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก และเครื่องสูบน้ำ
ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศ Chiller System
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และตู้จ่ายน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Televisions CCTV)
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,000 กิโลกรัม ลิฟท์ขนของจำนวน 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม บันไดเลื่อนจำนวน 14 ชุด

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ เอราวัณ ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance) และการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ(Business Interruption Insurance) สำหรับอาคารเพลิตจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งกรมธรรม์ทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยจะมีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก และประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ ซึ่งจะมีผลในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เอราวัณในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการงานระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ เอราวัณได้ว่าจ้างบุคคลภายนอก เพื่อดำเนินการและ จัดการทางด้านวิศวกรรมอาคาร การบริการต่างๆ รวมทั้งการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เอราวัณทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย (ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุน)

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน 96 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นร้อยละ 77.95 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท ซิลลิค ฟาร์มา จำกัด และบริษัทในเครือ	21.57
2	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด และบริษัทในเครือ	20.14
3	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด	10.28
4	บริษัท แอ๊ดวานซ์ ไลฟ์ แอสชัวรันส์ จำกัด	6.59
5	บริษัท เอพีเอ็ม เซ็นทรัล เซอร์วิสเซส จำกัด	6.10
6	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด	3.33
7	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เพ็ญประพรรณ เทรดดิ้ง	2.64
8	บริษัท อีลีท ออฟฟิส จำกัด	2.59
9	บริษัท นิสสัน ลีสซิ่ง จำกัด	2.38
10	บริษัท ฮาเวลส์ ซิลวาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด	2.32
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (72 ราย)	19.86
	พื้นที่ว่าง	2.19
รวม		**100.00**

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
ธุรกิจการเกษตร	8,349	21.51
เวชภัณฑ์	5,132	13.22
ที่ปรึกษาต่าง ๆ	4,639	11.95
สื่อและโฆษณา	3,162	8.15
ประกันภัย	2,573	6.63
อาหารและเครื่องดื่ม	1,908	4.92
ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,291	3.33
ท่องเที่ยว	967	2.49
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	9,942	25.61
พื้นที่ว่าง	851	2.19
รวม	**38,815**	**100.00**

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหาร

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างเอราวัณกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่ารายย่อยจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่คาดว่าจะครบกำหนด (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า (ร้อยละ)
ปี 2554	11,529	30.37
ปี 2555	3,147	8.29
ปี 2556	15,218	40.09
ปี 2557 และหลังจากนั้น	8,070	21.26

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าใน 3 ตารางข้างต้น ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหารในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ หลังกองทุนเข้าลงทุนในโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด หลังนับรวมพื้นที่ดังกล่าว

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

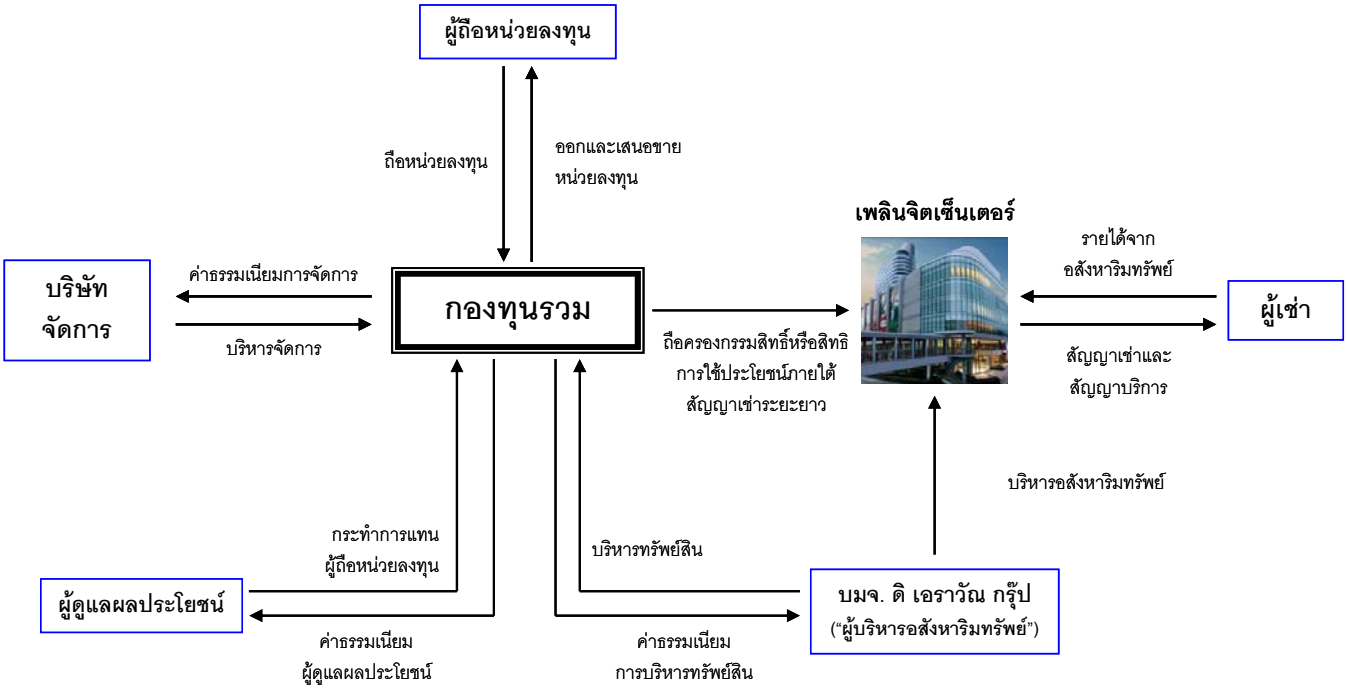
ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รายได้ (ล้านบาท)*	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)* (ล้านบาท)
ปี 2549	95	386	235	101
ปี 2550	97	409	260	131
ปี 2551	96	459	277	158
ปี 2552	94	504	289	168
ปี 2553	96	509	297	170

* รวมรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม เช่น รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากศูนย์อาหาร ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

(ก) การจัดหาผลประโยชน์จากอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์โดยกองทุนรวม

การจัดการประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่าอุปกรณ์ และสัญญาจ้างบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่ารายย่อย") ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวน 97 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) นอกจากนี้ เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์อาหารและสำนักงานกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนการเช่าจากเอราวัณในลักษณะเดียวกับผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะแต่งตั้งเอราวัณหรือบริษัทย่อยของเอราวัณเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ต่อไป

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ "**ผู้โอน**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้รับโอน**"
ข้อกำหนดในสัญญา	• ผู้โอนเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 แปลงตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายวิศาล คุณวิศาล และนายอนน คุณวิศาลและผู้โอน • ผู้โอนตกลงโอนและผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีผลนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เป็นต้นไป ในมูลค่าไม่เกิน 280,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว • ผู้รับโอนขอให้คำรับรองแก่ผู้โอนว่า ผู้รับโอนได้ทราบรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ทั้งหมด ตามสัญญาเช่าที่ดินแล้ว และตกลงปฏิบัติตนในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินตามรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาโอนสิทธิการเช่าทุกประการ • ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแนบสัญญาฉบับนี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม • สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ ถือให้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้โอนและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน • ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบในบรรดาภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาและที่จะพึงเกิดขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่านี้แทนผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินด้วยทุกประการ (หากมี)

(2) สัญญาเช่าที่ดิน (ตามที่กองทุนรวมได้รับโอนสิทธิจากสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

คู่สัญญา	• นายวิศาล คุณวิศาล และนายอนน คุณวิศาล ในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้เช่า**"
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4310, 5438, 5440, 22249, 22250, 13980 และ 2647 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร (ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 24 มกราคม 2538 – 23 มกราคม 2568*
ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่หนึ่งจำนวน 95,300,000 บาท ชำระในวันรับมอบที่ดิน • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สองจำนวน 180,000,000 บาท* ชำระในเดือนเริ่มต้นของปีที่ 30 ของการเช่า • ปีที่ 1 – ปีที่ 10 เท่ากับปีละ 7,837,500 บาท และ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2545 – 23 มกราคม 2548 เท่ากับปีละ 837,118 บาท • ปีที่ 11 – ปีที่ 20 เท่ากับปีละ 14,510,270 บาท • ปีที่ 21 – ปีที่ 30 เท่ากับปีละ 29,073,115 บาท **ทั้งนี้ กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่านับแต่วันที่เอราวัณได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป**
หลักประกันการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าได้จ่ายเงินประกันการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 90,000,000 บาท*ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาเป็นต้นไป (ซึ่งเอราวัณได้ชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว) และหากผู้เช่ามิได้มีการทำผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่า (ซึ่งในที่นี้หมายถึงกองทุนรวม) ทันทีในเดือนเริ่มต้นของการเช่าในปีที่ 30 (โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่เอราวัณ)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบ และอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีและครบถ้วน
ภาษีอากร	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บจากการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีอื่นใด ยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	การโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนสามารถทำได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญา
การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าภายในระยะเวลา 6 เดือนแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่า 3. ถ้าสัญญาสิ้นสุดลงโดยเหตุที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเพิ่มขึ้นต่างหาก 4. กรณีที่มีการเลิกสัญญาหรือเมื่อสัญญาระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินที่ผู้เช่าได้ชำระให้ผู้ให้เช่าแล้ว และผู้เช่าจะหมดสิทธิครอบครองและหมดสิทธิได้รับประโยชน์จากอาคารก่อสร้างตามโครงการที่ระบุในสัญญานี้ทันที

ระยะเวลาการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 13 ปี 10 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554) ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่า

* ในปี 2568 กองทุนรวมจะต้องชำระเงินค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่ 2 จำนวน 180 ล้านบาท แต่ในปีดังกล่าวกองทุนรวมมีสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับเงินประกันการชำระค่าเช่าคืนจำนวน 90 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนมีภาระสุทธิจำนวน 90 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถจ่ายเงินค่าตอบแทนการเช่าดังกล่าวได้ เช่น การลดอัตราการจ่ายเงินปันผลในช่วงก่อนการจ่ายเงินดังกล่าว

การประกันภัย**	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันอัคคีภัยและวินาศภัยทุกชนิดรวมภัยพิเศษ 4 ประเภท คือ ก.การจราจล การนัดหยุดงาน ข. การระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สในโรงงานแก๊สหรือการระเบิดของแก๊สที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางการค้า หรือการผลิต ค. ภัยทางอากาศเครื่องบินตก ง. แผ่นดินไหวหรือการผันแปรผิดปกติของธรรมชาติสำหรับสิ่งปลูกสร้างส่วนควบคุมอุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นๆ ตามโครงการที่มีอยู่บนที่ดินในวงเงินทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ ในการเอาประกันดังกล่าวผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย และเบี้ยประกันภัย โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ อนึ่ง หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์** ตามสัญญาประกันภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้สัญญาประกันภัย คู่สัญญาตกลงให้การรักษาค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไว้ที่สถาบันการเงินที่คู่สัญญาให้ความยินยอมร่วมกันและให้สิทธิแก่ผู้เช่าโดยการรับรู้ยินยอมของผู้ให้เช่าเป็นผู้เบิกจ่ายเพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่เหมือนเดิม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่เริ่มดำเนินการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายใน 6 (หก) เดือน และแล้วเสร็จในระยะเวลาอันเหมาะสมตามที่กำหนดระยะเวลาก่อสร้างทั่วไปให้ค่าสินไหมทดแทนและดอกผลที่เกิดขึ้นตกแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับอีกจำนวน 1 (หนึ่ง) เท่าของมูลค่าซ่อมแซมจริงให้แก่ผู้ให้เช่า หากอาคาร และ/หรือทรัพย์สินต่างๆ เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ให้เหมือนเดิม หากเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ในส่วนที่เกินเองทั้งสิ้น อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาจัดให้มีการประกันภัย กองทุนรวมจะกำหนดให้มีวงเงินคุ้มครองที่มีมูลค่าเพียงพอต่อการก่อสร้างทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่ โดยจัดให้มีที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางการประเมินมูลค่าก่อสร้างโครงการ ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินในการประกันภัยดังกล่าว และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดูแลการดำเนินการก่อสร้างให้อยู่ภายใต้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และในกรณีที่จำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่เกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย กองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป

การส่งมอบทรัพย์สิน	เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือเลิกกัน ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการตามโครงการซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาดและปราศจากภาระผูกพันใดๆ

** กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยที่มีความคุ้มครองตามที่กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ดังกล่าว

** ในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย เมื่อมีการจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย สัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้ต้องนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวฝากไว้ในบัญชี Escow Account และเพื่อให้การซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่แล้วเสร็จ การเบิกจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพื่อการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะสอดคล้องกับสัญญาว่าจ้างผู้ซ่อมแซมหรือผู้ก่อสร้าง โดยกองทุนรวมไม่ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินในการเบิกจ่ายเพื่อการดังกล่าว

(3) สัญญาซื้อขายอาคาร (ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 13 ปี 10 เดือน ซึ่งกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์ในอาคารได้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568)

คู่สัญญา	● บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “**ผู้ขาย**” ● กองทุนรวม ในฐานะ “**ผู้ซื้อ**”
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ รวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอาคารเก็บของ 1 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมกันประมาณ 76,079 ตารางเมตร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	จำนวนเงิน ไม่เกิน 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยผู้ซื้อจะชำระทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	● ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนจนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนับจากวันจดทะเบียน ● ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขาย สำหรับเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้)

เหตุผิดนัด	1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียน คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. ในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 4. หากไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
การเลิกสัญญา	1. ในกรณีคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 3. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มิได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ซื้อมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาการจดทะเบียนออกไป ทั้งนี้ ไม่เกิน 6 เดือนหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ การบอกเลิกหรือขยายระยะเวลาดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อ หากผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(4) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์สำนักงานและงานระบบสาธารณูปโภค

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ "**ผู้ขาย**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้ซื้อ**"
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ("**อาคารสำนักงาน**") และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรและระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสำนักงาน รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์อาคารสำนักงานและงานระบบในราคาสุทธิไม่เกิน 260,000,000 บาท (สองร้อยหกสิบล้านบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(5) สัญญาเช่าพื้นที่จอดรถ

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้เช่า**"
ทรัพย์สินที่จะเช่า	พื้นที่จอดรถอาคารโรงแรมเจดับบลิว แมริออท เพื่อเป็นที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 265 คัน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)

3.2.2 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งเพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมและบริษัทจัดการจะควบคุมผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และผลตอบแทนเฉลี่ยของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้รับผลกำไรตามเป้าหมาย รวมทั้งกองทุนรวมจะวิเคราะห์ถึงสาเหตุในกรณีที่มีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างละเอียด และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินการ

นอกจากนั้น บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งจะควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์การตลาด

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดนั้น กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมซึ่งรวมถึงการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการของลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนรวม และมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างภาพพจน์ ความสัมพันธ์ที่ดี และความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารทั้งภายในและภายนอก การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่และอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพ และสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เช่น

- ตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการและกำหนดราคาค่าเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมาย
- จัดให้มีแผนการลงทุนในทรัพย์สิน และการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อที่จะเพิ่มศักยภาพของการประกอบการและความได้เปรียบในการแข่งขันของทรัพย์สิน และ
- ดูแลรักษาพื้นที่หลักของทรัพย์สินของกองทุนรวม อาทิ การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เป็นต้น

3.2.3 **เงื่อนไขการลงทุน**

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

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

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

ปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

3.2.4 ข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)**	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ผู้ประเมินราคา	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการอาคารยูบีซี 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่อง	1,918	2,091	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีการรายได้ (Income Approach)	19 พ.ย. 2553
			1,974	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	วิธีการรายได้ (Income Approach)	1 ธ.ค. 2553
โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	1,502	1,499	บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด	วิธีการรายได้ (Income Approach)	16 พ.ย. 2553
			1,492	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีการรายได้ (Income Approach)	1 ธ.ค. 2553

* โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เป็นการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือ 13 ปี 298 วัน (1 เมษายน 2554 ถึง 23 มกราคม 2568) ในขณะที่โครงการอาคารยูบีซี 2 เป็นการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารใหม่กับเจ้าของที่ดินโดยตรง

** มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุนนั้นได้มีการหักมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่กองทุนรวมต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ (ถ้ามี) และรวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมแล้ว

3.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่มีเอราวัณเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และกองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารยูบีซี 2 ที่มีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และซื้ออุปกรณ์และงานระบบจาก เพนต้า 591 (ซึ่งทั้งสองบริษัทถือหุ้นโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเอราวัณ) ดังนั้น เอราวัณ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ภิรัชบุรี เพนต้า 591 และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แก่เอราวัณหรือบุคคลใดๆ ที่เอราวัณถือหุ้นอยู่ไม่น้อย

กว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ เพนต้า 591 และเอราวัณ หรือบุคคลใดๆ ที่เอราวัณถือหุ้นอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

3.2.6 **จุดเด่นในการลงทุน** (Investment Highlight)

จากภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังต่อไปนี้

(1) **การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกรด B ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง**

กองทุนรวมมีนโยบายการลงทุนในอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจากการศึกษาภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานประจำไตรมาส 3 ปี 2553 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งเป็นอัตราสูงที่สุดที่ประมาณร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด A และ เกรด C ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 86 และร้อยละ 88 ตามลำดับ

นอกจากนี้ การสำรวจยังพบว่า โครงการอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ขณะที่ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และถนนสุขุมวิทตั้งแต่ปี 2548 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2553 ไม่พบว่ามีอุปทานเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งคาดว่า อาคารสำนักงานเกรด B จะมีการแข่งขันจากอาคารสำนักงานใหม่ต่ำกว่า

(2) **การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 1 โครงการ ช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยเชิงลบและก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันและอนาคต**

กองทุนรวมนี้ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 1 โครงการตามหลักการกระจายความเสี่ยงซึ่งสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยเชิงลบที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจากกรณีที่ทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเกิดความเสียหายขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งอาจทำให้กองทุนไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งตามที่ได้ประมาณการไว้ ตลอดจนช่วยเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน อาทิเช่น กรณีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ หรือ มีการเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่า โดยผู้เช่าหลักของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เป็นบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่ประกอบธุรกิจเวชภัณฑ์ ธุรกิจที่ปรึกษา ธุรกิจการเกษตร ในขณะที่โครงการอาคารยูบีซี 2 มีผู้เช่าหลักเป็นบริษัทไทยที่ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตและสินเชื่อ สถาบันการเงิน ซึ่งเมื่อนำมาพิจารณาร่วมกันผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงมีความหลากหลายและการกระจายตัวที่เหมาะสมมากยิ่งขึ้น ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทุนรวมจึงไม่ขึ้นกับผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียง

ทรัพย์สินเดียว กองทุนรวมจึงมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและต่อเนื่องมากกว่าในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงทรัพย์สินเดียว

(3) **โครงการอาคารยูบีซี 2 และ โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ มีการคมนาคมที่สะดวกและตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า** (BTS)

โครงการอาคารยูบีซี 2 ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 33 ในบริเวณย่านใจกลางเมืองริมถนนสายสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญ และเป็นจุดศูนย์กลางที่มีทางเชื่อมไปยังถนนสำคัญสายต่างๆ เช่น ถนนเพชรบุรี, ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย อาทิ ด่านการทางพิเศษ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) รถแท็กซี่ และรถประจำทางหลายสายผ่านบริเวณโครงการอาคารยูบีซี 2 อีกทั้ง อยู่ในย่านธุรกิจการค้า และย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญ โดยตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าดิเอมโพเรียม, สวนเบญจสิริ, K-Village คอมมิวนิตี้มอลล์, โรงแรม, เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์, ร้านค้าและร้านอาหารชั้นนำต่างๆ ซึ่งคับคั่งไปด้วยนักธุรกิจชาวไทยและชาวต่างชาติ

โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่บนช่วงต้นของถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นบริเวณใจกลางเมืองรายล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรมชั้นนำ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล นอกจากนี้แล้ว โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ยังมีการคมนาคมขนส่งสะดวกสบาย มีทั้งรถไฟฟ้าและรถประจำทางหลายสายผ่านบริเวณโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ อีกทั้งมีด่านการทางพิเศษ (เพลินจิตเหนือ-ใต้) ใกล้บริเวณโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ นอกจากนี้สามารถเข้าออกอาคารได้ทั้งทางด้านถนนสุขุมวิทและถนนพระราม 4 ซึ่งส่งผลให้การทำธุรกิจ การค้าเกิดความคล่องตัวและประสิทธิภาพสูง

(4) **โครงการอาคารยูบีซี 2 และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นทรัพย์สินที่มีการบริหารงานที่เน้นด้านคุณภาพ**

โครงการอาคารยูบีซี 2 และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ได้รับการบำรุงรักษาสภาพอาคารรวมทั้งการรักษาความปลอดภัยเป็นอย่างดีโดยโครงการมีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคาร นอกจากนี้ ยังมีการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง โดยช่างผู้ชำนาญการด้านการตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพอุปกรณ์ต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน รวมไปถึงการดูแลรักษาความสะอาด และความเรียบร้อยของอาคาร

โครงการอาคารยูบีซี 2 เน้นการอำนวยความสะดวก และการบริการให้แก่ผู้เช่า โดยมีลิฟท์จำนวน 12 ชุด เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานและมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้

โครงการอาคารยูบีซี 2 ยังอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ผู้ใช้บริการด้วยที่จอดรถกว่า 820 คันโดยอัตราส่วนที่จอดรถต่อพื้นที่เท่ากับ 40 ตร.ม. ต่อ 1 คัน ซึ่งนับว่าเป็นอัตราส่วนที่สูงกว่าอาคารประเภทเดียวกัน

โครงการอาคารยูบีซี 2 ได้ถูกออกแบบโดยคำนึงถึงการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ระบบปรับอากาศที่มีการนำเอาน้ำหล่อเย็นกลับมาเวียนใช้ใหม่ และการใช้หลอดไฟแบบประหยัดพลังงาน รวมทั้ง ผู้ออกแบบอาคารยูบีซี 2 ยังได้ออกแบบให้โครงการมีพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่เช่าเป็นสัดส่วนที่สูงถึงประมาณร้อยละ 10 นอกจากนี้ ในระหว่างปี พ.ศ. 2547 ถึง 2553 ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โครงการอาคารยูบีซี 2 ยังได้รับการปรับปรุงคุณภาพอาคาร ซึ่งเมื่อรวมกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาแล้ว เป็นการลงทุนมูลค่ากว่า 70 ล้านบาท ในช่วงดังกล่าว ดังนั้น โครงการอาคารยูบีซี 2 จึงถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีคุณภาพ และมีระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่ทันสมัย

สำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์นั้น ในระหว่างปี พ.ศ. 2547 ถึง 2553 ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารได้รับการปรับรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของอาคารครั้งใหญ่ ซึ่งเมื่อรวมกับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาแล้ว เป็นการลงทุนมูลค่า ประมาณ 400 ล้านบาท นอกจากนี้ โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ยังได้ทำสัญญาเช่าที่จอดรถในอาคารโรงแรมเจดับบลิว แมริออท (JW Marriott Hotel) ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยมีระยะเวลาการเช่าที่จอดรถที่เท่ากับสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าอาคารจะมีพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จึงเป็นโครงการที่มีคุณภาพ และมีระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่ทันสมัย

(5) การให้บริการและการบริหารอาคารสำนักงานโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานและมีชื่อเสียง

โครงการอาคารยูบีซี 2 เป็นทรัพย์สินที่มีการบริหารจัดการอาคารสำนักงานภายใต้ เพนต้า 591 ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารงาน อาคารยูบีซี 2 ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนกระทั่งมีความสำเร็จเป็นอย่างดีจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เพนต้า 591 จะยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล จัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้า ระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการทางการเงิน นอกจากจะบริหารอาคารสำนักงานในเครือ กลุ่มผู้บริหารยังเป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)

สำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เอราวัณในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินในโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยเอราวัณจ้างบุคคลภายนอก เพื่อดำเนินการและจัดการทางด้านวิศวกรรมอาคาร การบริการต่างๆ รวมทั้งการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนใน

โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์แล้ว กองทุนรวมจะมอบหมายให้เอราวัณหรือบริษัทย่อยของเอราวัณทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป ทั้งในจัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้า ระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการทางการเงิน เอราวัณ เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน โรงแรมชั้นนำ และร้านค้าในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยมีการดำเนินงานที่มีความต่อเนื่องมานาน

(6) **มีความหลากหลายของผู้เช่า**

ผู้เช่าพื้นที่ของทั้งอาคารยูบีซี 2 และอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติในหลากหลายประเภทธุรกิจ ได้แก่ การเกษตร บริการบัตรเครดิต การเงิน เวชภัณฑ์ บริการที่ปรึกษาต่างๆ โฆษณา สถานทูต มูลนิธิระหว่างประเทศ และธุรกิจอื่น ๆ อีกหลากหลาย ซึ่งกระจายความเสี่ยงและคาดว่าจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของผลตอบแทนแก่นักลงทุน

(7) **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรกมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2553 โครงการอาคารยูบีซี 2 และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นทรัพย์สินที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 95 ซึ่งมากกว่า อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานอื่นๆ ในบริเวณถนนสุขุมวิทและเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ร้อยละ 91 และร้อยละ 93 ตามลำดับ นอกจากนี้ อาคารยูบีซี 2 และอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ยังมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อเดือนเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 8 และร้อยละ 9 ต่อปี ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ตามลำดับ ถึงแม้ว่าประเทศไทยจะประสบวิกฤตทางเศรษฐกิจและการเมืองในปี พ.ศ. 2551 ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานโดยทั่วไปจนถึงไตรมาส 3 ในปี 2553 แต่อัตราการเช่าพื้นที่และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการอาคารยูบีซี 2 และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ กลับยังคงรักษาระดับความมั่นคงและมีการเติบโตขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งผลการดำเนินงานที่ผ่านมาแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของโครงการที่ทำให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่า โครงการสามารถหาผู้เช่าและมีโอกาสปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

3.2.7 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดดูรายงานภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ในภาคผนวก 1

3.2.8 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการกำหนด

3.2.9 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น

เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผัน

ผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

4) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่

ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6) **ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

7) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรพัย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

13) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ** (NAV) **ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย มหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนสำหรับอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับอาคารยูบีซี 2 ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตคลองเตยแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน**

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้นกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

2) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งเพนต้า 591 ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารยูบีซี 2 และเอราวัณให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งทั้ง 2 บริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วม

กำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริหารแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากเพนต้า 591 และ เอราวัณไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ**

สำหรับอาคารยูบีซี 2 ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น ภิรัชบุรี และเพนต้า 591 ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิด้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ แต่ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

สำหรับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น แม้ว่าสัญญาเช่าจะไม่ระงับเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารก็ตาม แต่สำหรับสัญญาบริการจะไม่โอนไปยังกองทุนรวมโดยตรงเช่นเดียวกับสัญญาเช่า ดังนั้น เอราวัณ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าเป็นคู่สัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญา

บริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เอราวัณ มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

4) **ความเสี่ยงจากสัญญา**

4.1) **ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า**

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ ภิรัชบุรี ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและภิรัชบุรี สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับภิรัชบุรี ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

4.2) **การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง**

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญากองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเดิม

5) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

สำหรับทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงจะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งในกรณีทั่วไปการก่อสร้างหรือซ่อมแซมจะใช้ระยะเวลาไม่เกิน 24 เดือน แต่กองทุนรวมพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลาประมาณ 36 เดือน อย่างไรก็ดี หากระยะเวลา 36 เดือนดังกล่าวไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมเพื่อให้กองทุนรวมได้รับชดเชยค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิการเช่านั้น ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและกองทุนรวม ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าโดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการณ์ที่คาดไว้

6) **ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทุน และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

7) **ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้**

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล หรืออาคารที่เช่ามีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาในวรรคก่อนและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

8) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ดีในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้

ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในไว้ในรายละเอียดโครงการ

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2)บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและ

รับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ(at arm's length transaction)

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น service apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

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

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวมภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

4.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(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) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ 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 หรือการประกันความเสี่ยงจากการกู้ยืม 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

4.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมไม่มีนโยบายในการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

4.4 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการ เช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และใน กรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้น มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

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

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า(เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาดอกผลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

5.2 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 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

(5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารไทยพาณิชย์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

6.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ให้เป็นไปตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 22/2552 เรื่อง การจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับจัดการกองทุนรวมส่วนบุคคล และที่แก้ไขเพิ่มเติม

6.4 ภายใต้บังคับข้อ 6.5 และข้อ 6.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

6.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

6.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม

6.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

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

8. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด และ /หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ /หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับ

ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 3 คน ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน

(2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวน 1 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่

กำหนด หรือไม่เสนอรายชื่อของกรรมการลงทุน ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งอาจเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีประสบการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 10.1 (2) ได้อีก

อนึ่ง ถ้าตำแหน่งกรรมการใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่ ในกรณีที่

(ก) กรรมการลงทุนได้ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้ว

(ข) มีการถอดถอนกรรมการลงทุน

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเลคโทร

นิค 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 ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

(1) พิจารณาให้แนวทางในการลงทุน ซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

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

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
โทรศัพท์	:	0-2470-3201
โทรสาร	:	0-2470-1996-7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะ

ดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

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

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแล

ผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
โทรศัพท์	:	0-2470-3201
โทรสาร	:	0-2470-1996-7

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	วรรณาพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4098
ที่อยู่	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	:	0-2677-2000
โทรสาร	:	0-2677-2222

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

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม) สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์ ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหมj แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	0-2256-2323-8
โทรสาร	:	0-2256-2405-6

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

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	หน่วยงาน Corporate Finance ชั้น 21 อาคาร 2 เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	0-2544-6679
โทรสาร	:	0-2544-2185

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ 3. หน่วยงาน Corporate Finance ชั้น 21 อาคาร 2 เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	0-2544-6679
โทรสาร	:	0-2544-2185

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. **อาคารยูบีซี 2**

ชื่อ : **บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด**
ที่อยู่ : 719 อาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2717-0801-8
โทรสาร : 0-2717-0800

ชื่อ : **บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด**
ที่อยู่ : 46 อาคาร ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์เพลส 87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2654- 1111
โทรสาร : 0-2685- 3300-1

2. **อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์**

ชื่อ : **บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด**
ที่อยู่ : ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ เลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0- 2652- 6300
โทรสาร : 0- 2652- 6399

ชื่อ	:	**บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**
ที่อยู่	:	65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	:	0- 2643- 8223
โทรสาร	:	0- 2643- 8224

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

18.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

18.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิก

18.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. อาคารยูบีซี 2

ชื่อ	:	**บริษัท เพนต้า 591 จำกัด**
ที่อยู่	:	เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวาณิช ๒ แขวงคลองตัน (บางกะปีฝั่งใต้)
		เขตพระโขนง (บางกะปี) กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0-2261-0261
โทรสาร	:	0-2261-0262

2. อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

ชื่อ	:	**บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
		หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	ชั้น 6 เลขที่ 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
		แขวงคลองเคย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	0-2257-4588
โทรสาร	:	0-2257-4577

ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารยูบีซี 2 มีอายุสัญญา 10 ปีนับจากวันที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 10 ปี สำหรับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะสิ้นสุดลงในวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งคือวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ประมาณ 13 ปี 10 เดือน)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้ง บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

20. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกบุคคลดังกล่าวรวมกันว่า "**ผู้ลงทุนกลุ่มที่** 1")

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดดังกล่าวมาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป ("**ผู้ลงทุนกลุ่มที่** 2") ต่อไป

(2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตาม ข้อ 21.2 (2) (ข) และ (ค)

20.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

20.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกวันทำการในระยะเวลาเสนอขาย

20.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 23 มีนาคม 2554 ถึงวันที่ 29 มีนาคม 2554 ระหว่างเวลา 8:30 น. ถึง 15:30 น.

20.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

20.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย

20.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่** 1

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ หน่วยงาน Corporate Finance) โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และชำระเงินค่าจองซื้อตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

(3) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่** 2

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเองกับบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนโดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และชำระเงินค่าจองซื้อตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้จองซื้อต้องจองซื้อเป็นมูลค่าขั้นต่ำ 50,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10,000 บาท โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด พร้อมเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่รับการจองซื้อจะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(1) ออกใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 24

(2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

20.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหรือผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ณ วันจองซื้อ ทั้งนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะเห็นสมควรกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อภายในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายไม่เกิน 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยให้ลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หรือชำระเป็นเงินสดหรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือดร๊าฟท์ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ(IPO of Prime Office Leasehold Property Fund) ”โดยผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร๊าฟท์ ให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือแลกเปลี่ยนเงินโดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(2) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หลังเวลา 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

เงื่อนไขเพิ่มเติม

(1) กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นวันหรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลา เสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินลงทุนค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บได้

(3) ในกรณีที่เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

(5) ผู้จองซื้อที่ได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้วจะยกเลิกการจองซื้อและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(6) ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนใดๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(7) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

(8) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ 1 ใบจองซื้อต่อการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

20.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

20.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

20.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน 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 การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(7) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

20.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

20.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

20.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 21.2 (2) (ข) และ (ค)

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย

(3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท

(4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 6.1 และ 6.2

(5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 6.8

(6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

20.5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

20.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินเข้า

บัญชีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งไว้ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 20.6 หรือชำระเป็นเช็คตามที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 20.5.3 และข้อ 20.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 20.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี) นับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก .ล .ต .จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย

20.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

20.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง /ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้นไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)

(2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

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

กรณีคณะบุคคล

(1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล

(2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล

(3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม

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

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

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

20.6.2 **กรณีนิติบุคคล**

(1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 1 เดือน

(2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท(ที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้)

(3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 1 เดือน

(4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

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

20.6.3 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

(1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ 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 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u> ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) เอกสารตามข้อ 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
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

21. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

21.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1 การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ (ตามนิยามของประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และหรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ภายใต้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยการจัดสรรดังกล่าวนี้ต้องไม่ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้ และต้องไม่จัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดกับประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ในข้อ 1.1 บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เพื่อจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

1.2 การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้จองซื้อแต่ละรายต้องไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท)

(2) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่า 7 วัน

(3) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

(4) การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(5) ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มีบุคคลใดซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนนั้นแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 21.2 (1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 21.2 (2) (ข) และ (ค) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.2.1 จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

1.2.2 ในกรณีที่มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ 1.2.1 ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ

จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

1.2.3 จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ 1.2.1 ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 10,000 บาท (หรือ 1,000 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

1.2.4 ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ 1.2.3 ทุกรายได้ในรอบใด บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

1.2.5 ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (1.2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามจำนวนที่ได้จองซื้อ ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้ผู้ลงทุนดังกล่าวต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(3) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อและยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

(4) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 30 วันนับแต่วันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ได้กำหนดไว้ดังนี้

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

22. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

22.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

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

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

22.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 22.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

22.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 22.2 (1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

(3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

22.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 22.2 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

22.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

(1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

22.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 20.5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

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

23. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

(1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

23.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

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

(4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

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

24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

24.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

24.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

<u>กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน</u>

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

<u>กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน</u>

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วย

ลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

25.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

25.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ ข้อ 25.1.1 (5) และข้อ 25.1.3 (2) และ (3)

4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ 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/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

25.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ

กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

(5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย

วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

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

(9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) *การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม*

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) *การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม*

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และ

แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

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

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

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

(4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 27.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าว

ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแล

ผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

25.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมการจัดการที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมบริหารไปแล้วเป็นเวลาดังนี้

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี

- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี

- 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี

- ตั้งแต่ 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

25.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(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 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

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

25.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

(1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

(2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

(3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

25.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

(3) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น

(4) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

25.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

(1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการ ที่ได้ตกลงกัน

(2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว

(3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

26.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่มี
- ในการเพิ่มเงินทุน : อัตราไม่เกินร้อยละ 50.0 ของราคาที่เสนอขายต่อหน่วยลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยบริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนพร้อมการชำระเงินค่าสั่งซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

(2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด

(3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

(4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

(5) อื่นๆ ระบุ

5.1 ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

5.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 26.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือนและเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือนและเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือนทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนดังนี้

(ก) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน และ

(ข) ค่าตอบแทนพิเศษรายปีในอัตราเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ทั้งนี้ จะได้รับค่าตอบแทนพิเศษเฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีในแต่ละปีไม่ต่ำกว่า (ค) กำไรจากการดำเนินงานสำหรับการคำนวนค่าตอบแทนพิเศษตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

และเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนฐาน บริษัทจัดการพิจารณาโดยอิงกับค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบประมาณ 13 – 14 ล้านบาทต่อปีต่ออาคาร จึงได้กำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนที่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาระดับคุณภาพในการบริหารอาคาร นอกจากนี้ การที่คิดเป็นค่าธรรมเนียมดังกล่าวแบ่งเป็นร้อยละของรายได้และร้อยละของกำไรนั้น เป็นเหตุจูงใจเพื่อกระตุ้นให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหารายได้เพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายให้กับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลประโยชน์ที่ดีกว่าการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นแบบคงที่
สำหรับค่าตอบแทนพิเศษรายปีนั้น เนื่องจากบริษัทจัดการมีการกำหนดเพิ่มเติมเพื่อที่จะสร้างเหตุจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้ได้สูงกว่าที่บริษัทจัดการได้คาดการณ์ไว้ในช่วงการจัดตั้งโครงการ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวจะมีการคำนวณขึ้นเฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานในแต่ละปีสูงกว่ากำไรที่ทางบริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ตลอดอายุสิทธิการเช่าเพื่อใช้ในกำหนดมูลค่าซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน ดังนั้นกองทุนรวมจะได้รับผลประโยชน์จากผลตอบแทนที่สูงขึ้นหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารให้ได้กำไรสูงถึงระดับที่ทำให้ได้รับค่าตอบแทนพิเศษนี้ ทั้งนี้ อัตราร้อยละ 30 ดังกล่าวเป็นผลมาจากการต่อรองระหว่างบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้อิงเปรียบเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

(ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

(ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

(ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ทั้งส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน)
ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

(8) ค่าเบี้ยประกันภัย

ตามที่จ่ายจริง

(9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
<u>ในการเสนอขายครั้งแรก</u>

ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียนกองทุน

ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก

- กรณีกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม หรือการประชาสัมพันธ์อื่นใดตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด : ตามอัตราที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้

(11) อื่นๆ (ระบุ)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม ได้แก่

11.1 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น

11.2 ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

11.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย

11.5 ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า

11.6 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

11.7 ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของ

ค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

11.8 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

11.9 ค่าธรรมเนียม และหรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินและตรวจสอบระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย

11.10 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น

11.11 ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

11.12 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้

11.13 ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน เป็นต้น

11.14 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เป็นต้น

11.15 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับและ/หรือเพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียม ในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น

11.16 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

11.17 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ

11.18 ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

11.19 ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

11.20 ค่าจัดทำและจัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

11.21 ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน

11.22 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

11.23 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

11.24 ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

11.25 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

11.26 ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม

11.27 ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายใน

การดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

11.28 ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการและหรือผู้ดูแลผลประโยชน์

11.29 ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่สมควรที่เกิดขึ้นแก่กองทุน หรือเกิดขึ้นแก่บริษัทจัดการอันเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งวิธีการคำนวณได้กำหนดไว้ในข้อดังกล่าวแล้ว และค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 26.2 (4) – (11) ในงวดเดียวหรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

<u>การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย</u>

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 โดยนี้ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 26.1 และข้อ 26.2 นี้ อย่างไรก็ดีในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2.1 ข้อ 2.2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น นับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

27.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

27.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 27.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 27.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

27.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

27.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

28.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

28.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

28.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

29.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

29.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

29.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

29.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

29.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม 2554

31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

31.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

31.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

31.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

31.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

31.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

<u>สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

<u>สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

<u>สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

32.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

32.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 25 "สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 26 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม" ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 6 "หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน"

33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

33.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

33.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดย เลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

33.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

33.3 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

33.4 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 25.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 11.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” เป็นต้น

- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

มี

36. 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

37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 32.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

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

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

38. อื่น ๆ

38.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

38.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

38.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

ให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

38.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ /หรือจรรยาบรรณ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

38.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต .หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต .ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการ และแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ตัวอย่างแสดงการประมาณการการทยอยคืนเงินลงทุน ของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศเป็นกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนจะลดลงจนถึงศูนย์บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน ***อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้***

ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเข้าใจถึงองค์ประกอบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน บลจ.ไทยพาณิชย์ได้แสดงตัวอย่างการประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนและอัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปี โดยใช้การประมาณการจ่ายคืนเงินลงทุน (เงินต้น) แบบเส้นตรงตามอายุสัญญาของแต่ละอาคาร โดยมีตัวอย่างการคำนวนดังนี้

<u>ตัวอย่างวิธีการคำนวน</u> การประมาณการการทยอยคืนเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

1. ผู้ถือหน่วยลงทุน ซื้อหน่วยลงทุนตามมูลค่าที่ตราไว้ เท่ากับ 10 บาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอาคารสมัชชาวาณิช 2 = 5.6 บาท (1,918 ล้านบาท หารด้วย 3,420 ล้านบาท) และ โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ = 4.4 บาท(1,502 ล้านบาทหารด้วย 3,420 ล้านบาท)

2. ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ของสิทธิการเช่าอาคารสมัชชาวาณิช 2 ที่จะถูกทยอยคืนมีค่าประมาณ 0.187 บาทต่อปี (5.6 บาท หารด้วย 30 ปี) และ ของสิทธิการเช่าอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่จะถูกทยอยคืนมีค่าประมาณ 0.317บาทต่อปี (4.4 บาท หารด้วย 13 ปี 10เดือน)

จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนในช่วงตั้งแต่เริ่มลงทุนจนถึงช่วง13 ปี 10 เดือน จะมีค่าประมาณ 0.504 บาทต่อปี(0.187 บวก 0.317) หรือ ประมาณ 5.0% ต่อปี และ ในช่วงหลังจาก 13 ปี 10 เดือน จนครบ 30 ปี จะมีค่าประมาณ 0.187 บาทต่อปี หรือ ประมาณ 1.9% ต่อปี ดังนั้น อัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น)ที่จะถูกทยอยคืน

<u>คำเตือน</u>

การใช้วิธีการคำนวณแบบเส้นตรงข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจ เกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง1) ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปีเป็นจำนวนเท่าไร เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถประมาณการณ์อัตราเงินปันผลสุทธิ (ผลตอบแทนจริง) ที่ได้รับในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด และกฎระเบียบ และ/หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ประกาศใช้ปัจจุบัน และอนาคตได้

ภาคผนวก 1

Knight Frank

OUR MOST VALUABLE PROPERTY: TRUST.
Knight Frank

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ เกรด B ไตรมาส 3 ปี2553

Knight Frank Newmark Global

บทสรุปผู้บริหาร

- 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานของอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพ ทำให้ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มคงที่ เนื่องจากอุปทานที่เกิดขึ้นมาใหม่ในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีเพียงพื้นที่อาคารสำนักงาน ประมาณ 100,000 ตารางเมตรที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2552
- หากคำนึงถึงปัจจัยทางลบที่เกิดขึ้นในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ทั้งที่มาจากภายนอก (เศรษฐกิจโลกชะลอตัว) และภายใน (สภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง รวมทั้งเหตุการณ์รุนแรงต่างๆ ที่เกิดขึ้น) อัตราการเช่าพื้นที่หรือ Occupancy ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพจัดได้ว่ามีเสถียรภาพค่อนข้างสูงมาก เห็นได้จากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาส 3 ของปี 2553 ยังคงอยู่อัตราเฉลี่ยที่ 88% ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน และลดลงเล็กน้อยจาก 91% ในปี 2548 โดยสาเหตุหลักคาดว่าเป็นเพราะการที่มีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้ามาในตลาดเป็นจำนวนค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา
- จากผลกระทบทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพโดยรวมยังคงอยู่ในระดับที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากตลอด 6 ปีที่ผ่านมา ถึงแม้จะมีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่มากและอัตราการเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างทรงตัว ในไตรมาส 3 ของปี 2553 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพอยู่ที่ 483 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น14% จาก 427 ในปี 2548 และใกล้เคียงกับค่าเช่าเฉลี่ยของปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 488 บาท/ตร.ม./เดือน จากกราฟที่ 3 จะเห็นได้ว่าทิศทางของค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งเกรด A B และ C ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา ไม่ได้แตกต่างกันคือปรับขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปี 2548 และค่อนข้างคงที่ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา
- ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่สุขุมวิท ตั้งแต่ปี 2548 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่
- เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอนและวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2552 จนถึงครึ่งปีแรกของปี 2553 ในไตรมาส 3 ของปี 2553 ในด้านอุปสงค์ อัตราการครอบครอง (Occupancy) ของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับลดลงเล็กน้อยจากเฉลี่ยที่ 94% ในช่วงปี 2548-2551 เหลือ 91% ตั้งแต่ปี 2552 จนถึงช่วงไตรมาส 3 ปี 2553 นี้ สาเหตุยังเป็นปัจจัยภายในและภายนอกในช่วง 2 ปีที่ผ่านตามที่ได้กล่าวไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ด้วยเศรษฐกิจที่เริ่มมีการขยายตัว อีกทั้งการที่อัตราการว่าง (Vacancy) ของอาคารเกรด B ใน CBD เหลือเพียง 9% ในปัจจุบัน ประกอบกับอุปทานที่คงที่ จึงมีแนวโน้มที่อัตราครอบครองจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต
- เช่นเดียวกับตลาดโดยรวมของทั้งกรุงเทพฯ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ใน CBD ปรับตัวขึ้นสูงที่สุดในช่วงปี 2550-2551 คืออยู่ที่ 574 บาท/ตรม./เดือน แล้วจึงปรับลดลงมาตามที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายในและภายนอก ในไตรมาส 3 ของปี 2553 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด B เฉลี่ยอยู่ที่ 523 บาท/ตร.ม./เดือน อย่างไรก็ตามอัตราว่างของอาคารเกรด B ใน CBD อยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจากไม่

มีอุปทานใหม่เพิ่มเติมในตลาด จึงมีความเป็นไปได้สูงที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะปรับตัวขึ้นอีกครั้ง โดยเฉพาะในกรณีที่สถานการณ์ทางการเมืองเริ่มผ่อนคลาย และเศรษฐกิจในประเทศที่เติบโต

- อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทปรับตัวขึ้นจาก 82% ในปี 2548 ไปสูงถึง 94% ในปี 2552 แล้วจึงปรับลดเหลือ 90% ในไตรมาส 3 ปี 2553 ปัจจัยหลักในช่วงที่มีการปรับขึ้นเป็นเพราะย่านสุขุมวิทเริ่มเป็นพื้นที่ธุรกิจที่มีความนิยมมากขึ้นโดยที่ไม่มีอุปทานเพิ่มเติม ส่วนการปรับลดลงจากปี 2552 คาดการณ์ว่าจะเป็นผลกระทบระยะสั้น เนื่องจากสถานการณ์การเมืองที่ไม่แน่นอนในช่วงที่ผ่านมาด้วย 3 ปัจจัยหลักคือ อัตราว่างที่อยู่ในระดับต่ำเพียง 10% อุปทานใหม่ในอนาคตที่ไม่เพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด B ที่ยังคงต่ำอยู่ เชื่อได้ว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ยังคงมีศักยภาพที่จะปรับขึ้นอีกในอนาคต
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทปรับสูงขึ้นมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2548 โดยขึ้นมาสูงสุดในปี 2552 อยู่ที่ 513 บาท/ตรม./เดือน ในไตรมาส 3 ของปี 2553 ค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวลงมาอยู่ที่ 486 บาท/ตรม./เดือน ซึ่งคาดว่าเป็นผลกระทบระยะสั้นเช่นกัน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทคาดว่าจะทรงตัวหรือปรับเพิ่มขึ้นได้ด้วย 3 ปัจจัยหลักที่กล่าวไปข้างต้น
- ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ เชื่อว่าหากการเมืองในประเทศมีเสถียรภาพและมีทิศทางที่คลี่คลายมากขึ้น และรัฐบาลสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนและเรียกความมั่นใจจากนักลงทุนกลับคืนมา จะทำให้ตลาดอาคารสำนักงานปรับตัวมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทั้งด้านอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากว่าพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอยู่ค่อนข้างจำกัด และอาจไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดในอนาคต หากเศรษฐกิจมีการขยายตัว และไม่มีความรุนแรงทางการเมือง

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2553

การสำรวจพื้นที่ตามโซน

1.ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ได้แก่

- สาทร ,ราชดำริ ,หลังสวน ,สารสิน ,ร่วมฤดี ,สีลม ,วิทยุ ,เพลินจิต ,สวนพลู ,พระราม4

2.ย่านสุขุมวิท ได้แก่

- สุขุมวิท ซอย 1-65 และ สุขุมวิท ซอย 2 –42

เงื่อนไข

การสำรวจพื้นที่อาคารสำนักงาน ไม่รวมอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร และอาคารสำนักงานที่เช่าโดยเจ้าของอาคารทั้งอาคาร

การแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

Grade	Size	Floor plate	Finish	Technical Services
A	Generally >20,000 sqm	Generally >1,000 sqm, largely column free	A landmark office building located in major CBD office markets which is a pace setter in establishing rents & includes: ample natural light; good views/outlook; prestigious lobby finish; on-site undercover parking; quality access to/from an attractive street setting; &, premium presentation and maintenance. Minimum floor-ceiling height of 2.7m, however Cory Thicken, Associate Principal of DMJM Design, Los Angeles, mentions that "*the trend in the industry is to go to 2.9 meters so that you can optimize quality of the environment and use an indirect lighting scheme*". Ideally core-window depth should be in the region of 12.5m This is generally set by a space such as a standard law firm	State of the art technical services will typically include: Heating, Ventilation & Air-conditioning system: Multiple zones. Some properties will have a supplementary fresh air system, and should have auxiliary condenser water loop for tenant's and capacity for tenant exhaust risers. 24hr a/c will be available for tenant's server rooms. Lifts: Multiple lift zones. Waiting interval not to exceed 30 seconds, handling capacity in excess of 15% and a high quality ride with low noise. At least one dedicated goods lift. Power: Minimum of 12 watts per sqm load capacity. However, financial institutions may require considerably more. Dedicated data risers should be available. Lighting: High quality ultra low brightness

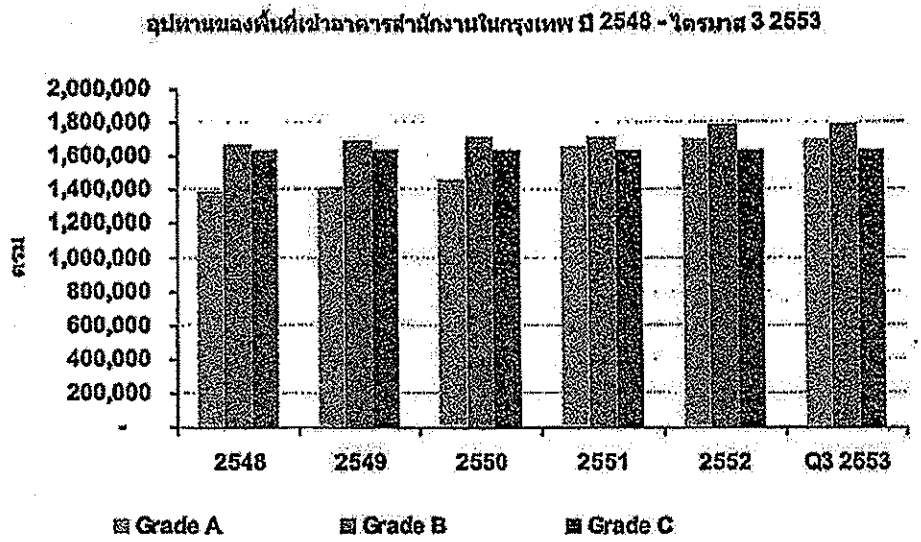
Grade	Size	Floor plate	Finish	Technical Services
				fittings. Pendant indirect lighting is becoming world standard Building Intelligence: High quality building automation system, 24 hour access (card key), after hours air-conditioning dial-up, energy & stand-by power management, manned control room, perimeter security, & closed circuit TV. Standby Power: Full power for all essential services and ventilation and at least 50% for lighting and lifts. Some properties may also provide standby power for tenants' critical IT systems.
B	Generally >10,000 sqm	Generally >600 sqm, largely column free	High quality space including: good views/outlook; quality lobby finish; on-site undercover parking; quality access to/from an attractive street setting; & quality presentation and maintenance. Minimum floor - ceiling height of 2.6 m	High quality technical services will typically include: Heating Ventilation & Air-conditioning System: Multiple zones greater than 100 sqm. The HVAC may have an auxiliary condenser water loop for tenant use or some other form of supplementary a/c provision. Lifts: Waiting interval not to exceed 30 seconds, handling capacity around 14% to 15% and a good quality ride. Power: Minimum of 12 watts per sqm load capacity. Lighting: Lower ultra low brightness fittings. Building Intelligence: Direct digital controls, 24 hour access with card key & off site alarm monitoring, key switch after hours air-

Grade	Size	Floor plate	Finish	Technical Services
				conditioning. Standby Power: Full power for all essential services & full ventilation.
C	Generally > 5,000 sqm	Any size and any column configuration	Good quality space with a reasonable standard of finish & maintenance. Tenant car parking facilities should be available.	A basic standard of technical services that will generally include most of the following: Heating, Ventilation & Air-conditioning System: Comprises a reasonable system with one controllable zone per building face. Lifts: Waiting not to exceed 45 seconds, handling capacity around 13% to 14%. Power: Load capacity 10 watts per sqm. Lighting: Recessed prismatic fittings Building Intelligence: Electronic controls, 24 hours access with key card, key switch for after hours air-conditioning Standby Power: None.
Other	Any size	Any size	Office space with low or poor quality finish	Services fall below the minimum requirement for a C grade

1.0 อุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ (ทุกเกรด)

1.1 อุปทาน

กราฟที่ 1 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ (ทุกเกรด) (ไตรมาส 3 ปี 2553)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ พบว่าอาคารสำนักงานเกรด B มีสัดส่วนมากที่สุดในตลาด มีพื้นที่รวมประมาณ1,789,998 ตร.ม หรือประมาณ 35% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด

ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด A มีสัดส่วนรองลงมา มีพื้นที่รวมประมาณ 1,682,442 ตร.ม (ประมาณ 33% ของพื้นที่ทั้งหมด)

อาคารสำนักงานเกรด C มีสัดส่วนพื้นที่น้อยที่สุด มีสัดส่วนประมาณ 32% หรือประมาณ 1,615,818 ตร.ม.

ใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานของอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพ ทำให้ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มคงที่ เนื่องจากอุปทานที่เกิดขึ้นมาใหม่ในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนน้อย เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีเพียงพื้นที่อาคารสำนักงาน ประมาณ 100,000 ตารางเมตรที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2552

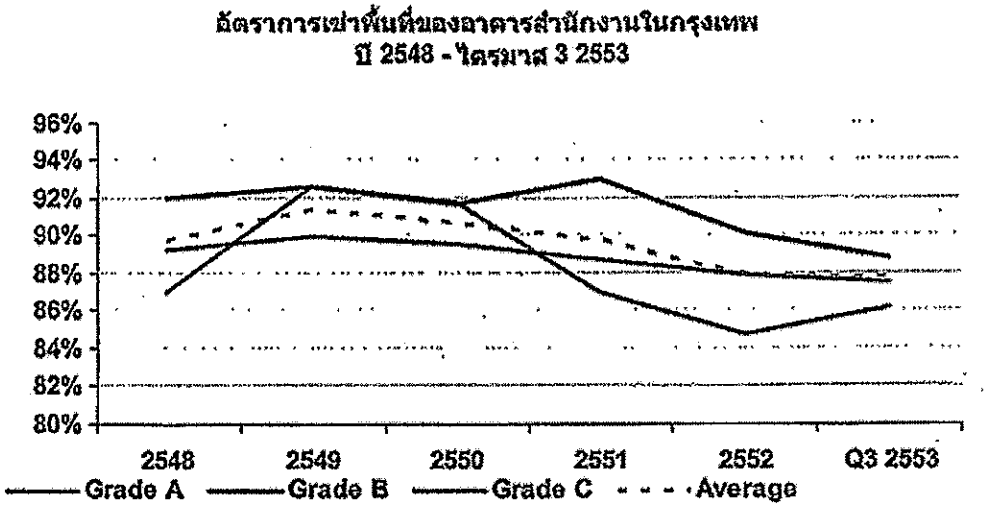
อุปทานในอนาคต

โครงการ	Grade	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า(ตรม)	ปีที่เปิด
Sathorn Square	A	ถนนสาทร	72,000	2554
Park Venture	A	ถนนเพลินจิต - วิทยุ	27,000	2555
รวม			99,000	

จากการสำรวจพบว่าโครงการอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตมีเพียง 2 โครงการ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้งหมด ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 99,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นอาคาร Sathorn Square ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 72,000 ตารางเมตร จะเปิดดำเนินการในปี 2554 ส่วนอาคาร Park Venture มีพื้นที่เช่าประมาณ 27,000 ตารางเมตร จะเปิดดำเนินการในปี 2555 ส่วนในพื้นที่อื่นๆ ไม่พบโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วง 2 ปีข้างหน้าถือเป็นสัดส่วนค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ถ้าในอนาคต เศรษฐกิจมีการฟื้นตัว มีการขยายตัวด้านธุรกิจ และการเมืองภายในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น คาดว่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการพื้นที่ในอนาคต

1.2 อุปสงค์

กราฟที่ 2 อุปสงค์ (อัตราการเช่าพื้นที่) ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ (ทุกเกรด) (ไตรมาส 3 ปี 2553)



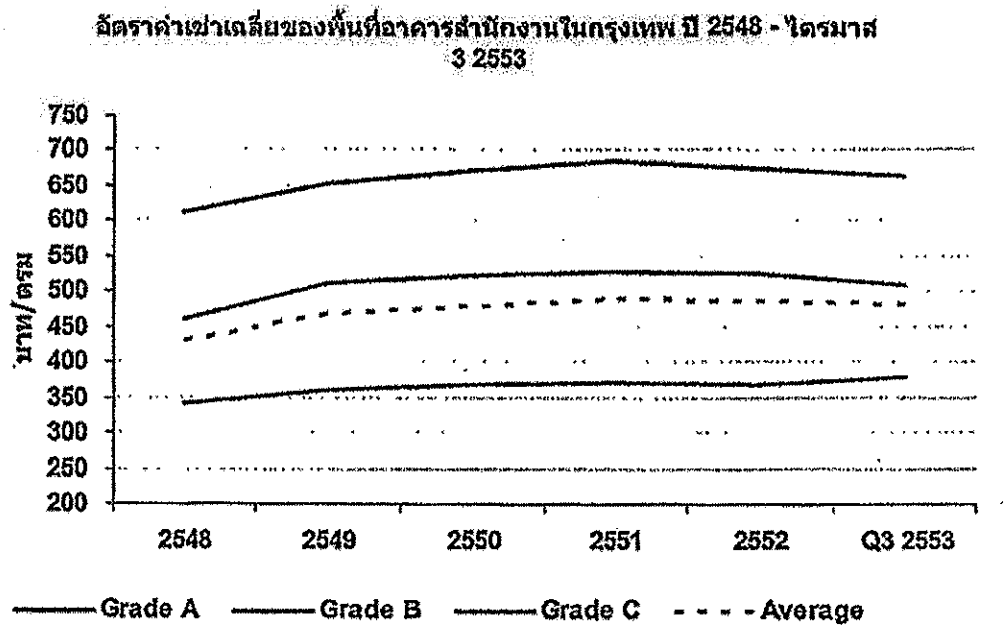
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

หากคำนึงถึงปัจจัยทางลบที่เกิดขึ้นในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ทั้งที่มาจากภายนอก (เศรษฐกิจโลกชะลอตัว) และภายใน (สภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง รวมทั้งเหตุการณ์รุนแรงต่างๆ ที่เกิดขึ้น) อัตราการเช่าพื้นที่ หรือ Occupancy ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพจัดได้ว่ามีเสถียรภาพค่อนข้างสูงมาก เห็นได้จากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาส 3 ของปี 2553 ยังคงอยู่อัตราเฉลี่ยที่ 88% ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน และลดลงเล็กน้อยจาก 91% ในปี 2548 โดยสาเหตุหลักคาดว่าเป็นเพราะการที่มีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้ามาในตลาดเป็นจำนวนค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา

หากวิเคราะห์ลงไปในแต่ละกลุ่มของอาคารสำนักงาน จะเห็นความแตกต่างของทิศทางของ อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) ไม่แตกต่างกันมากนัก โดยอาคารสำนักงานเกรด B และเกรด C จะมีอัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ยอยู่ที่ 89%-93% ส่วนเกรด A นั้นจะมีความผันผวนสูงกว่าเล็กน้อยคืออยู่ในระดับ 85%-92%

1.3 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร) ในพื้นที่กรุงเทพ

กราฟที่ 3 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพ (ทุกเกรด) ในไตรมาส 3 ปี 2553 (บาท/ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

จากผลกระทบจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพโดยรวมยังคงอยู่ในระดับที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากตลอด 6 ปีที่ผ่านมา แม้จะมีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่มาก และอัตราการเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างทรงตัวในไตรมาส 3 ของปี 2553 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพอยู่ที่ 483 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น14% จาก 427 ในปี 2548 และใกล้เคียงกับค่าเช่าเฉลี่ยของปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 488 บาท/ตร.ม./เดือน จากกราฟข้างต้น จะเห็นได้ว่าทิศทางของค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งเกรด A B และ C ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา ไม่ได้แตกต่างกันคือปรับขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปี 2548 และค่อนข้างคงที่ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมีอัตราลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ อัตราค่าเงินบาทที่แข็งตัว ทำให้เกิดการชะลอตัวด้านการลงทุนภายในประเทศ อีกทั้งการเมืองในประเทศที่ขาดเสถียรภาพ ทำให้นักลงทุนจากต่างประเทศยังคงขาดความเชื่อมั่นต่อการลงทุนภายในประเทศ อย่างไรก็ตามถ้าสภาวะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศมีการฟื้นตัว และการเมืองภายในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น มีการคาดหมายว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากว่าปริมาณอาคารสำนักงานใหม่ในปัจจุบัน และอนาคตมีอยู่ค่อนข้างจำกัด ทำให้อาจจะเกิดพื้นที่เช่าไม่เพียงพอในอนาคต ซึ่งน่าจะส่งผลกระทบเชิงบวกต่ออัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่

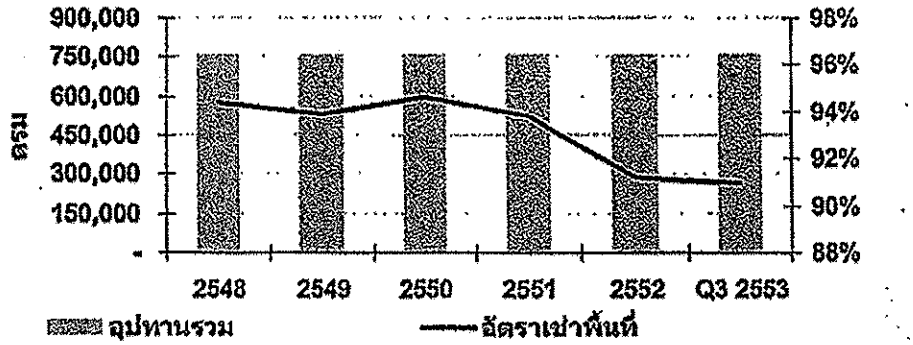
2.0 ตลาดอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และสุขุมวิท

2.1 พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

2.1.1 อุปทาน และอุปสงค์ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

กราฟที่ 4 อุปทาน และอุปสงค์ (อัตราการเช่าพื้นที่) ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) (ไตรมาส 3 ปี 2553)

อุปทาน และอุปสงค์ (อัตราการเช่าพื้นที่) ของพื้นที่สำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปี 2548 - ไตรมาส 3 2553



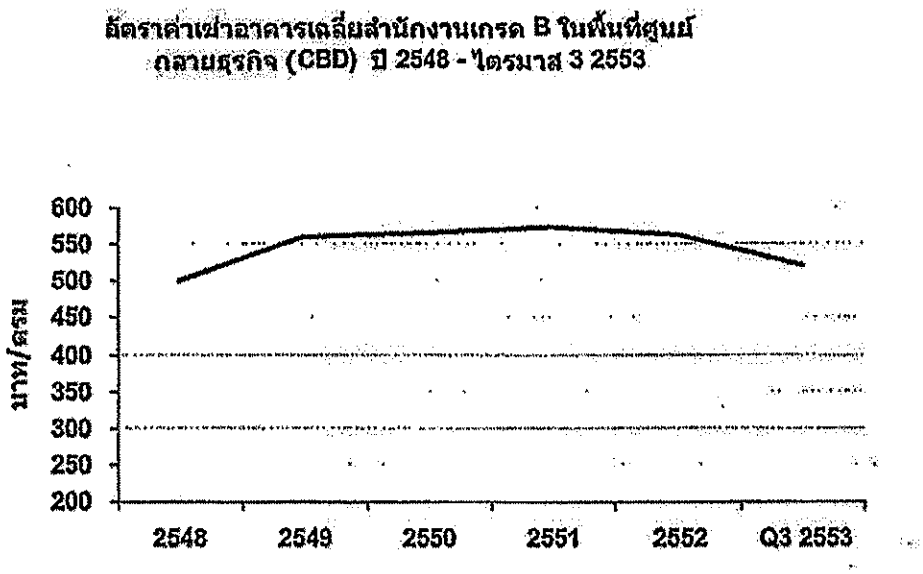
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

ตั้งแต่ปี 2548 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่เกิดขึ้นใหม่ ทั้งนี้ เนื่องจากต้นทุนค่าพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD ค่อนข้างสูง ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B ในบริเวณดังกล่าวซึ่งยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 600 บาท/ตร.ม./เดือน จะทำให้ผลตอบแทนไม่คุ้มกับการลงทุน จึงพบว่าการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD จะเป็นอาคารสำนักงานเกรด A

ในด้านอุปสงค์ อัตราการครอบครอง (Occupancy) ของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับลดลงเล็กน้อยจากเฉลี่ยที่ 94% ในช่วงปี 2548-2551 เหลือ 91% ตั้งแต่ปี 2552 จนถึงช่วงไตรมาส 3 ปี 2553 นี้ สาเหตุยังเป็นปัจจัยภายในและภายนอกในช่วง 2 ปีที่ผ่านตามที่ได้กล่าวไปแล้ว อย่างไรก็ตามด้วยเศรษฐกิจที่เริ่มมีการขยายตัว อีกทั้งการที่อัตราการว่าง (Vacancy) ของอาคารเกรด B ใน CBD เหลือเพียง 9% ในปัจจุบัน ประกอบกับอุปทานที่คงที่แนวโน้มที่เป็นไปได้ที่อัตราครอบครองจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต

2.1.2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

กราฟที่ 5 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด Bในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในไตรมาส 3 ปี 2553 (บาท/ตารางเมตร)



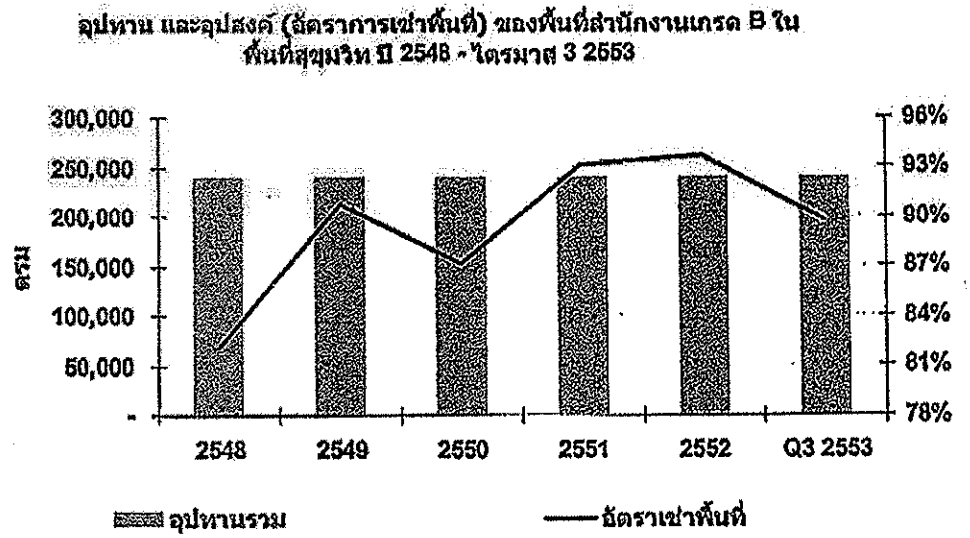
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

เช่นเดียวกับตลาดโดยรวมของทั้งกรุงเทพฯ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ใน CBD ปรับตัวขึ้นสูงที่สุดในช่วงปี 2550-2551 คืออยู่ที่ 574 บาท/ตรม./เดือน แล้วจึงปรับลดลงมาตามที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายในและภายนอก ในไตรมาส 3 ของปี 2553 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด B เฉลี่ยอยู่ที่ 523 บาท/ตร.ม./เดือน อย่างไรก็ตามอัตราว่างของอาคารเกรด B ใน CBD อยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มเติมในตลาด จึงมีความเป็นไปได้สูงที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะปรับตัวขึ้นอีกครั้ง โดยเฉพาะในกรณีที่สถานการณ์ทางการเมืองเริ่มผ่อนคลายและเศรษฐกิจในประเทศที่เติบโต

2.2 พื้นที่สุขุมวิท

2.2.1 อุปทานและอุปสงค์ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิท

กราฟที่ 6 อุปทาน และอุปสงค์ (อัตราการเช่าพื้นที่) ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิท (ไตรมาส 3 ปี 2553)



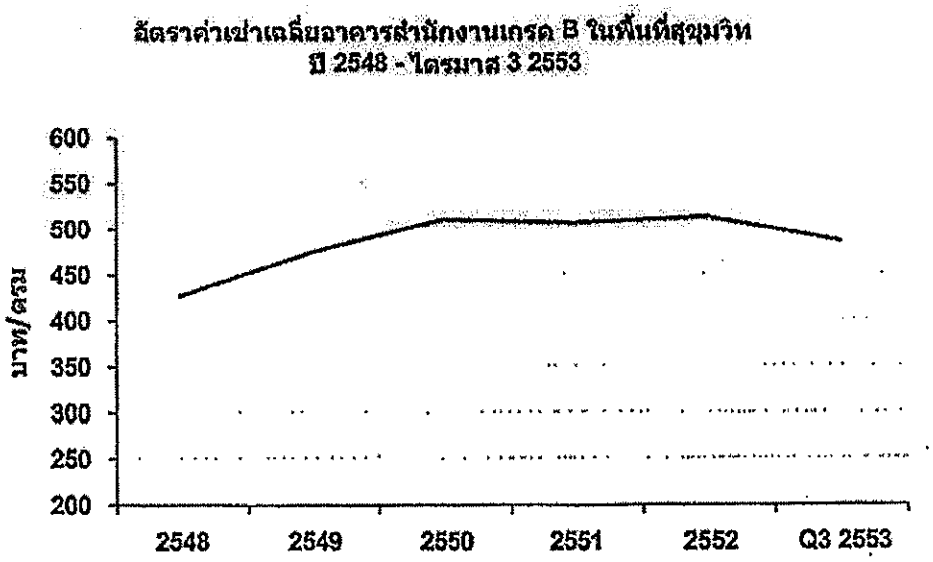
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิท ตั้งแต่ปี 2548 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ เช่นเดียวกับพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตสุขุมวิท โดยเฉพาะติดถนนสุขุมวิทมีจำกัด อีกทั้งมีต้นทุนการพัฒนาค่อนข้างสูง ทำให้การพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานในสุขุมวิทคงที่

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทปรับตัวขึ้นจาก 82% ในปี 2548 ไปสูงถึง 94% ในปี 2552 แล้วจึงปรับลดเหลือ 90% ในไตรมาส 3 ปี 2553 ปัจจัยหลักในช่วงที่มีการปรับขึ้นเป็นเพราะย่านสุขุมวิทเริ่มเป็นพื้นที่ธุรกิจที่มีความนิยมมากขึ้นโดยที่ไม่มีอุปทานเพิ่มเติม ส่วนการปรับลดลงจากปี 2552 คาดการณ์ว่าจะเป็นผลกระทบระยะสั้น เนื่องจากสถานการณ์การเมืองที่ไม่แน่นอนในช่วงที่ผ่านมา ด้วย 3 ปัจจัยหลักคือ อัตราว่างที่อยู่ในระดับต่ำเพียง 10% อุปทานใหม่ในอนาคตที่ไม่เพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด B ที่ยังคงต่ำอยู่ เชื่อได้ว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ยังคงมีศักยภาพที่จะปรับขึ้นอีกในอนาคต

2.2.2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิท

กราฟที่ 7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิท ในไตรมาส 3 ปี 2553 (บาท/ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทปรับสูงขึ้นมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2548 โดยขึ้นมาสูงสุดในปี 2552 อยู่ที่ 513 บาท/ตรม./เดือน ในไตรมาส 3 ของปี 2553 ค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวลงมาอยู่ที่ 486 บาท/ตรม./เดือน ซึ่งคาดว่าเป็นผลกระทบระยะสั้นเช่นกัน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่สุขุมวิทคาดว่าจะทรงตัวหรือปรับเพิ่มขึ้นได้ด้วย 3 ปัจจัยหลักที่กล่าวไปข้างต้น

3.0 แนวโน้มตลาด

- การเพิ่มขึ้นของอุปทานของอาคารสำนักงานในอนาคตมีปริมาณค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันที่มีอยู่ อีกทั้งระยะเวลาก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ต้องใช้เวลาไม่น้องกว่า 3 ปี ดังนั้น แนวโน้มที่จะเกิดสภาวะพื้นที่เช่าไม่เพียงพอของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มที่จะเป็นไปได้ในอนาคต ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานได้ในอนาคต ถ้าการเมืองปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางเศรษฐกิจมีการขยายตัว
- การเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานในปัจจุบันยังไม่มีอัตราที่สูงนัก เนื่องจากปัจจัยทางด้านการเมืองของไทยและเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แต่ถ้าสภาวะเศรษฐกิจโลกฟื้นตัว และการเมืองในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น ทำให้การลงทุนในประเทศมีการขยายตัว อัตราการครอบครองในอนาคตน่าจะเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการจำกัดของปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในตลาด
- แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยระยะสั้นมีแนวโน้มที่จะทรงตัว หรือเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากอุปสงค์และอุปทานอยู่ในสภาพเกือบสมดุล และอุปทานใหม่มีการเพิ่มขึ้นน้อยมาก
- ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ เชื่อว่าหากการเมืองในประเทศมีเสถียรภาพและมีทิศทางที่คลี่คลายมากขึ้น และรัฐบาลสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนและเรียกความมั่นใจจากนักลงทุนกลับคืนมา จะทำให้ตลาดอาคารสำนักงานปรับตัวมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทั้งด้านอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น · เนื่องจากว่าพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอยู่ค่อนข้างจำกัด และอาจไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดในอนาคต หากเศรษฐกิจมีการขยายตัว และไม่มีความรุนแรงทางการเมือง

ภาคผนวก 2

ไทยพาณิชย์
SCB

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทนประจำงวด เมษายน 2554 – มีนาคม 2555 ของกองทุนรวม

วันที่ 17 มกราคม 2554

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศ ("กองทุนรวม") ได้แต่งตั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทนประจำงวด เมษายน 2554 – มีนาคม 2555 ("ช่วงเวลาที่ประมาณการ") ของกองทุนรวม ("รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว") ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการรายได้ค่าใช้จ่าย อ้างอิงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระของทั้ง 2 อาคาร (ตามประกาศกลต.) ที่กองทุนรวมจะทำการลงทุน ดังนี้
   - อาคารยูบีซี 2 : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อ เดือน มกราคม 2554
   - อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ : รายงานการประเมินราคาที่จัดทำโดย บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อ เดือน พฤศจิกายน 2553

2. ประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน การสำรองส่วนเพิ่ม และเงินลงทุนของกองทุนรวม รับรองโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของประมาณการอัตราการผลตอบแทน (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจจะเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะการแข่งขันในธุรกิจสำนักงานให้เช่า สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมืองโดยรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่าง ๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107536000102" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th

โดยประมาณการผลตอบแทน Base Case ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลข้างต้นมีข้อสรุปดังนี้

สรุปการประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายและสมมติฐานที่สำคัญจากผู้ประเมินอิสระในช่วงเวลาที่ประมาณการ

หน่วย: ล้านบาท (หรือตามที่ได้ระบุไว้)

	อาคารยูบีซี 2 (บริษัทซีบี ริชาร์ด เอลลิส)	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (บริษัท บรูค เรียลเอสเตท)
สมมติฐานค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม/เดือน)	559	547
สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่	98%	97%
ประมาณการรายได้จากการเช่าพื้นที่	227	267
ประมาณการรายได้รวม	272	289
ประมาณการผลกำไร	180	186

หมายเหตุ: สมมติฐานและประมาณการของอาคารยูบีซี 2 ในช่วงเวลาที่ประมาณการ (เมษายน 2554 – มีนาคม 2555) อ้างอิงตามการประมาณการในปี 2554 ในสัดส่วน 9 จาก 12 เดือน และ 2555 ในสัดส่วน 3 จาก 12 เดือน ของบริษัทซีบี ริชาร์ด เอลลิส เพื่อความสอดคล้องของช่วงเวลาในการประมาณการ

การประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ

หน่วย: ล้านบาท

ประมาณการผลกำไร อาคารยูบีซี 2	180
ประมาณการผลกำไร อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	186
รวม 2 อาคาร	366

ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุน	(38)
ประมาณการผลกำไรที่สามารถจ่ายผลตอบแทนได้	328
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) *(เป็นกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2555 ไม่ลดลงจากต้นทุนที่กองทุนลงทุน)*	9.6%
ประมาณการอัตราการคืนเงินลงทุน* (จ่ายโดยการลดเงินทุนของกองทุน)	5.0%
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) *(เป็นกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2555 ลดลงจากต้นทุนที่กองทุนลงทุนแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาของแต่ละอาคาร)*	4.6%

หมายเหตุ: ประมาณการขนาดของเงินลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม เท่ากับ 3,420 ลบ.

** คิดคำนวณจากประมาณการทยอยคืนเงินลงทุนตามตัวอย่างแสดงการประมาณการการทยอยคืนเงินลงทุน ของกองทุนรวม*

ในกรณี Worst Case ที่ปรึกษาอ้างอิงสมมติฐานว่าในช่วงเวลาปี 2554 ผู้เช่าทุกรายนอกเหนือจากกลุ่มผู้เช่าหลักของแต่ละโครงการ ไม่ต่ออายุเมื่อสัญญาเช่าและบริการครบกำหนด อีกทั้งยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่ในส่วนนี้ โดยสาเหตุหลักที่ไม่นับรวมพื้นที่ของผู้เช่าหลักในการไม่ต่อสัญญาตามสมมติฐานนี้เนื่องมาจากข้อจำกัดในการย้ายพื้นที่ของผู้เช่ากลุ่มนี้ทั้งในด้านต้นทุนการย้ายสำนักงาน (Relocation Cost) และ การหาพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อรองรับการย้ายสำนักงาน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107536000102" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th

ซึ่งพิจารณาแล้ว ใน Worst Case พื้นที่เช่าของทั้ง 2 อาคารจะมีผลกระทบดังนี้

	อาคารยูบีซี 2	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
1. พื้นที่สำหรับให้เช่าทั้งหมด	34,339 ตร.ม	42,691 ตร.ม
2. ประมาณการพื้นที่ที่มีการเช่าในช่วงเวลาที่ประมาณการโดยผู้ประเมินอิสระ	33,798 ตร.ม	41,410 ตร.ม
3. อัตราการเช่าในปัจจุบัน (2. หารด้วย 1.)	98%	97%
4. พื้นที่ที่มีการเช่าลดลง ในกรณี Worst Case (ถัวเฉลี่ยทั้งปีตามเดือน)	1,980 ตร.ม	5,152 ตร.ม
5. **สัดส่วนของพื้นที่เช่า ที่มีโอกาสลดลงในกรณี** Worst Case (4. หารด้วย 2.)	5.9%	12.4%
6. พื้นที่ที่มีการเช่าเฉลี่ยทั้งปี ในกรณี Worst Case (2. ลบด้วย 4.)	31,819 ตร.ม	36,259 ตร.ม
7. อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยทั้งปี ในกรณี Worst Case (6. หารด้วย 1.)	93%	85%
8. พื้นที่ที่มีการเช่าปลายปี ในกรณี Worst Case	29,922 ตร.ม	32,337 ตร.ม
9. อัตราการเช่าพื้นที่ปลายปี ในกรณี Worst Case (8. หารด้วย 1.)	87%	76%

ซึ่งหากอ้างอิงตามการประมาณรายได้ จากผู้ประเมินอิสระ การลดลงของพื้นที่เช่าจะมีส่วนให้รายได้ของ อาคารยูบีซี 2 และอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ลดลง ประมาณ 5.9% และ 12.4% ตามลำดับ (การลดลงของสัดส่วนรายได้เท่ากับ การลดลงของสัดส่วนพื้นที่เช่าเนื่องจากไม่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในเรื่องประมาณการค่าเช่า)

โดยใน Worst Case นี้ที่ปรึกษายังได้ให้สมมติฐานว่า ทางผู้บริหารสินทรัพย์ไม่สามารถลดค่าใช้จ่ายได้ตามรายได้ที่ลดลง (อ้างอิงประมาณการค่าใช้จ่ายตามผู้ประเมินอิสระ) ซึ่งผลกระทบจากการลดลงของรายได้จะกระทบต่อผลกำไรทั้งหมด

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107536000102" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th

ไทยพาณิชย์
SCB

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการแปรผันของ อัตราการไม่ต่อสัญญาเช่าและบริการ และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

	กรณี Base Case	กรณี Worst Case
กำไรที่จ่ายผลตอบแทน (Distribution)	328 ลบ.	282 ลบ.
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) *(เป็นกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2555 ไม่ลดลงจากต้นทุนที่กองทุนลงทุน)*	9.6%	8.2%
ประมาณการอัตราการคืนเงินลงทุน* (จ่ายโดยการลดเงินทุนของกองทุน)	5.0%	5.0%
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) *(เป็นกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2555 ลดลงจากต้นทุนที่กองทุนลงทุนแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาของแต่ละอาคาร)*	4.6%	3.2%

หมายเหตุ: ประมาณการขนาดของเงินลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม เท่ากับ 3,420 ลบ.

** คิดคำนวณจากประมาณการทยอยคืนเงินลงทุนตามตัวอย่างแสดงการประมาณการการทยอยคืนเงินลงทุน ของกองทุนรวม*

ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เนื่องด้วยค่าใช้จ่ายที่สำคัญหลายรายการมีสัญญาการจัดจ้างหรือมีโครงสร้างค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างแน่นอน (ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ปรึกษาพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่จะมีการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งส่งผลกระทบกับประมาณการอัตราผลตอบแทนอย่างมีนัยสำคัญ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ ของกองทุนรวมในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

.....

นายโสภณ อัศวานุชิต
ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107536000102" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th