รายละเอียดการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
คำจำกัดความ	**กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว** หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม	**กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว** หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้ (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (“**ประกาศ ทน. 36/2562**”) ข้อ 77	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น		
3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน**	3.5 **จุดเด่นในการลงทุน** … 3. **กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม** นอกจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าชั้นนำของประเทศไทย โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง …	3.5 **จุดเด่นในการลงทุน** … 3. **กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม** นอกจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าชั้นนำของประเทศไทย โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง* **หมายเหตุ**:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอน	เพื่อให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ได้อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3	วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 …		
	3.7 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง** … 2. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ** … **สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน** (Option to Invest) …	3.7 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง** … 2. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ** … **สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน** (Option to Invest)* **หมายเหตุ**:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		...		
	3.9 **การลงทุนในอนาคต** สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม และ/หรือคลังสินค้า ซึ่งกลุ่มปิ่นทองมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	3.9 **การลงทุนในอนาคต** สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม และ/หรือคลังสินค้า ซึ่งกลุ่มปิ่นทองมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)* และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	1. **สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน** (Option to Invest) … 2. **สิทธิในการปฏิเสธก่อน** (Right of First Refusal)	1. **สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน** (Option to Invest)* … **หมายเหตุ**:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียลโกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 2. **สิทธิในการปฏิเสธก่อน** (Right of First Refusal)		
	3.10 **ความเสี่ยงในการลงทุน** … (ข) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม** 1. **ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวม** …	3.10 **ความเสี่ยงในการลงทุน** … (ข) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม** 1. **ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวม** …		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะลงทุน (Option to Invest) จากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ ตามราคาที่กองทุนรวมหรือ REITและบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงกัน หรือตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง	นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะลงทุน (Option to Invest) จากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ ตามราคาที่กองทุนรวมหรือ REITและบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงกัน หรือตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) โดยสิทธิดังกล่าวจะมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม …	อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) โดยสิทธิดังกล่าวจะมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม* **หมายเหตุ**:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 …		
6. **ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน**	6.1 **ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน**	6.1 **ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน**	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 77	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้	โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้ (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบาย		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงาน	การกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	คณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร	(2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล (3) ในการจ่ายเงินปันผลตาม (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และ/หรือไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทาง		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี		
14. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**	ชื่อ : **ธนาคารไทยพาณิชย์จากัด (มหาชน)** ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม) สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์ ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวีกรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8 โทรสาร : 0-2256-2405-6	ชื่อ : **ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)** ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ ชั้น 17 โซน B&C สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์ ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ : 02-777-6784	เพื่อแก้ไขรายละเอียดของบุคคลให้ถูกต้อง	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566
27. **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง**	27.1 **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ** … 27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ … *1) การบริหารกองทุนรวม* …	27.1 **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ** … 27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ … *1) การบริหารกองทุนรวม* …	เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) มาตรา 129 วรรคสาม	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้ ... (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้ ... (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุน		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม	ทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม		
	27.2 **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์** … (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้ … (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	27.2 **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์** … (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้ … (ข) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สำหรับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไป ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้โดย	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 17(1)	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม		
28. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม**	28.2 **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม** … (10) อื่นๆ: …	28.2 **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม** … (10) อื่นๆ: … (11) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เพื่อให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ได้อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3	วันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3
	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย … (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ	**การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย** … (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ	เพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ มาตรา 129/2 วรรคสามและวรรคสี่ และประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 67, 68, 69	วันที่ 9 สิงหาคม 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.		
34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	**34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป** หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	**34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป** การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการขอมติโดยการจัดประชุมหรือโดยการส่งหนังสือขอมติ ดังนี้ 1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังนี้ต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง	เพื่อให้เป็นไปตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ มาตรา 129 วรรคสองและวรรคสาม, 129/1, 129/2 วรรคสามและวรรคสี่ และประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 61, 62	วันที่ 9 สิงหาคม 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		(1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม (3) การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม 2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มิได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการในเรื่องที่กฎหมาย		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	…	หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแทนการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้นก็ได้ …		
	ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน	ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน		
	ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่	ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม …	ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม …		

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้ ... 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม … <u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u> - มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7	บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้ ... 35.4 <u>เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u> … <u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u> - <u>มติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u> โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7	เพื่อให้เป็นไปตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ มาตรา 129/2 วรรคสามและวรรคสี่ และประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 67, 68, 69	วันที่ 9 สิงหาคม 2566
	บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้	บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้	เพื่อให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566	วันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	... 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี) <u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u> …	... 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี) <u>35.6 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u> <u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u> …	เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ได้อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3	1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3
36. การดำเนินการของบริษัทจัดการ การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	...	... <u>สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิใน</u>	เพื่อให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ได้อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3	วันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์		
39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	… นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้ 1. … 2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน	… นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้ 1. … 2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 34.2 โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับ	เพื่อให้เป็นไปตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ มาตรา 129 วรรคสาม, 129/2 วรรคสามและวรรคสี่ และประกาศ ทน. 36/2562 ข้อ 61, 62	วันที่ 9 สิงหาคม 2566

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
	คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน 3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี	แต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน 3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าว<u>ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้</u>ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี		
41. **การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**	*- ไม่มีข้อความเดิม -*	<u>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสด (หากมี) เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>	เพื่อให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ได้อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ได้	วันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพตามที่ได้เสนอในที่ประชุมวิสามัญ

หัวข้อ	รายละเอียดในโครงการจัดการเดิม	รายละเอียดโครงการจัดการที่แก้ไข	เหตุแห่งการแก้ไข	วันที่มีผลเป็นการแก้ไขโครงการจัดการ
		ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม	เสนอในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3	ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในวาระที่ 3

สารบัญ

คำจำกัดความ 6

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม 14

1. **ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม** 15

2. **จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ** 16

3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน** 17

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ 17

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน 17

3.3 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก 24

3.4 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก 33

3.5 จุดเด่นในการลงทุน 48

3.6 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน 53

3.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง 55

3.8 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 72

3.9 การลงทุนในอนาคต 74

3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน 76

3.11 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก 88

3.12 เงื่อนไขการลงทุน 89

3.13 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และข้อมูลราคาประเมิน 91

3.14 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน 98

4. **การกู้ยืมเงิน** 102

5. **หลักเกณฑ์การลงทุน** 103

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 103

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น 108

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ 109

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 111

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 111

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 112

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน 114

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 116

9. การโอนหน่วยลงทุน 117

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) 117

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน 117

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น 117

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 118

11.1 องค์ประกอบ 118

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ 119

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 121

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 122

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ 122

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ 122

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 124

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี 125

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน 125

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน 125

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) 126

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) 126

18. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน** 126

19. **ที่ปรึกษาของกองทุนรวม** 127

20. **ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** 129

21. **ข้อมูลบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัทในเครือ** 131

22. **การเสนอขายหน่วยลงทุน** 133

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน 134

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน 134

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 137

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน 139

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 140

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี 141

23. **การจัดสรรหน่วยลงทุน** 145

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน 145

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน 149

24. **การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม** 152

25. **การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม** 155

26. **การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน** 156

26.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน 156

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบ 156

27. **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน** 158

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ 158

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ 167

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม(ถ้ามี)....169

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์....170

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน....170

28. ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม....171

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน....171

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม....171

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน....178

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน....179

30.1 รายงานของกองทุนรวม....179

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม....179

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ....180

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน....180

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม....180

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน....181

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล....181

33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ....181

33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ....181

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน....181

33.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ....181

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ....182

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง....182

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป....182

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม....183

36. **การดำเนินการของบริษัทจัดการ การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม** 184

37. **การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ** 185

38. **การดำรงความพอเพียงของเงินทุน** 185

39. **การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน** 185

40. **อื่น ๆ** 186

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน 186

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน 187

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง 187

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) 187

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 188

ภาคผนวก1: ภาพแสดงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ภาคผนวก 2: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับย่อที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90ยูนิต ของบริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

ภาคผนวก3 : รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อพิเศษ ผู้ถือหน่วยลงทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้โอนสิทธิการเช่า ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
กลุ่มปิ่นทอง	หมายถึง	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และ/หรือบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
การให้เช่า/ให้เช่า	หมายถึง	การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้ใช้พื้นที่ในทำนองเดียวกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า หรือการให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง	<u>กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</u> <u>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า</u> <u>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า</u> <u>(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</u> <u>และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</u>
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลธรรมดาที่ทำหน้าที่พิจารณาและลงมติให้ความเห็นชอบในการตัดสินใจลงทุนหรือจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการซื้อ ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	หมายถึง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ธนาคารไทยพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อันได้แก่

(ก) บุคคลที่มิใช่หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม

2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ปิ่นทอง 1	หมายถึง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
ปิ่นทอง 2	หมายถึง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)
ปิ่นทอง 3	หมายถึง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้

1. ผู้จองซื้อพิเศษ และ

2. เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ

3. ผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

2. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

3. กองทุนประกันสังคม

4. กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึง ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 9/2555 เรื่องการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ ลงวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 2(10) (18) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศดังกล่าว (“ผู้ลงทุนสถาบัน” ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 9/2555 ที่ใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายนี้ได้แก่

1. ธนาคารแห่งประเทศไทย

2. ธนาคารพาณิชย์

3. ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

4. บริษัทเงินทุน

5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

6. บริษัทหลักทรัพย์

7. บริษัทประกันวินาศภัย

8. บริษัทประกันชีวิต

9. กองทุนรวม

10. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

11. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

12. กองทุนประกันสังคม

13. กองทุนการออมแห่งชาติ

14. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

15. ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

16. ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

17. สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

18. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19. นิติบุคคลประเภทบรรษัท)

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

(ค) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(ง) สภากาชาดไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(จ) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์

(ฉ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(ช) โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ และเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(ซ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

1. ผู้ลงทุนสถาบันตาม (ก) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้าและผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตาม

กฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

2. ผู้ลงทุนตาม (ค)

3. กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการรับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม 1. หรือ 2.

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

(ญ)ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนด

ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดจำหน่าย	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมี คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อ และ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	:	ไทยพาณิชย์ ปาร์คพลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 – 8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	:	0-2949-1500
โทรสาร	:	0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการ (ไทย)	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
1.2	ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	:	Pinthong Industrial Park Property Fund
1.3	ชื่อย่อ	:	PPF
1.4	ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
1.5	ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	ประเภทการลงทุน	:	อสังหาริมทรัพย์
1.7	อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	2,245,100,000บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	224,510,000หน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.00บาท
2.6	จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	5,000หน่วย และเพิ่มครั้งละ1,000หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

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

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในอาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน90ยูนิตและพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า[1]ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรีโดยมีบริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ทั้งนี้ บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน(ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1ภาพแสดงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

หมายเหตุ: [1]พื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่าประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้าพื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่าและพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]	อายุอาคารโดยประมาณ (ปี)[3]	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	89987	1-0-44	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	16.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
2	ปิ่นทอง 1		B	89988	0-3-47	1,188		16.7	
3	ปิ่นทอง 1		C	89989	0-3-47	1,188		16.7	
4	ปิ่นทอง 1		D	89990	0-3-47	1,188		16.7	
5	ปิ่นทอง 1		E	89991	1-3-53	1,188		16.7	
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	89971	6-3-70	1,566	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	13.0	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
7	ปิ่นทอง 1		B			1,566		13.0	
8	ปิ่นทอง 1		C			1,566		13.0	
9	ปิ่นทอง 1		D			1,566		13.0	
10	ปิ่นทอง 1		E			1,566		13.0	
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	100637	3-1-86	1,002	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง รวม6 ยูนิต	11.1	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
12	ปิ่นทอง 1		A2			1,076		11.1	
13	ปิ่นทอง 1		A3			1,002		11.1	
14	ปิ่นทอง 1		B1	100638	4-0-14	1,243.4		11.1	
15	ปิ่นทอง 1		B2			1,064.4		11.1	
16	ปิ่นทอง 1		B3			1,243.4		11.1	
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	100670	7-2-92	1,080	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง รวม7 ยูนิต	10.5	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
18	ปิ่นทอง 1		A2			1,080		10.5	
19	ปิ่นทอง 1		A3			1,080		10.5	
20	ปิ่นทอง 1		B1			900		10.5	
21	ปิ่นทอง 1		B2			1,008		10.5	
22	ปิ่นทอง 1		B3			1,116		10.5	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]	อายุอาคารโดยประมาณ (ปี)[3]	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
23	ปิ่นทอง 1		B4			1,296		10.5	
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	89974	10-0-37	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 6 ยูนิต	9.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
25	ปิ่นทอง 1		B			900		9.7	
26	ปิ่นทอง 1		C			676		9.7	
27	ปิ่นทอง 1		D			676		9.7	
28	ปิ่นทอง 1		E			580		9.7	
29	ปิ่นทอง 1		F			580		9.7	
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A			1,116	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	9.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
31	ปิ่นทอง 1		B			1,224		9.7	
32	ปิ่นทอง 1		C			1,332		9.7	
33	ปิ่นทอง 1		D			1,440		9.7	
34	ปิ่นทอง 1		E			1,692		9.7	
35	ปิ่นทอง 1	เฟส 7	A	185319	10-2-95.6	3,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 4 ยูนิต	7.4	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
36	ปิ่นทอง 1		B			2,640		7.4	
37	ปิ่นทอง 1		C			2,160		7.4	
38	ปิ่นทอง 1		D			1,680		7.4	
39	ปิ่นทอง 1	เฟส 8	A1	185742, 69646	9-0-38.8	1,368	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 3 หลัง รวม8 ยูนิต	8.2	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
40	ปิ่นทอง 1		A2			1,476		8.2	
41	ปิ่นทอง 1		A3			1,080		8.2	
42	ปิ่นทอง 1		B1			1,368		8.2	
43	ปิ่นทอง 1		B2			1,368		8.2	
44	ปิ่นทอง 1		B3			1,944		8.2	
45	ปิ่นทอง 1		C1			1,620		8.2	
46	ปิ่นทอง 1		C2			1,620		8.2	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]	อายุอาคารโดยประมาณ (ปี)[3]	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
47	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A1	131704	5-3-67.7	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2หลัง รวม9 ยูนิต	7.2	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
48	ปิ่นทอง 2		A2			1,584		7.2	
49	ปิ่นทอง 2		A3			1,584		7.2	
50	ปิ่นทอง 2		A4			1,584		7.2	
51	ปิ่นทอง 2		B1	131705	12-1-56.4	1,296		7.2	
52	ปิ่นทอง 2		B2			1,296		7.2	
53	ปิ่นทอง 2		B3			1,296		7.2	
54	ปิ่นทอง 2		B4			1,584		7.2	
55	ปิ่นทอง 2		B5			1,584		7.2	
56	ปิ่นทอง 2	เฟส 9/2	A			5,056	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย	5.2	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
57	ปิ่นทอง 1	เฟส 10	A1	146321	16-2-82.6	4,380	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 7 ยูนิต	5.1	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
58	ปิ่นทอง 1		A2			4,380		5.1	
59	ปิ่นทอง 1		B1			2,946		5.1	
60	ปิ่นทอง 1		B2			1,473		5.1	
61	ปิ่นทอง 1		B3			1,473		5.1	
62	ปิ่นทอง 1		B4			1,473		5.1	
63	ปิ่นทอง 1		B5			1,473		5.1	
64	ปิ่นทอง 2	เฟส 11	A	161576	5-3-1.5	4,087.2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย	5.3	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
65	ปิ่นทอง 1	เฟส 14	B1	165426	2-0-25.2	1,230	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก1 ชั้นและชั้นลอย 6 หลัง	1.8	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
66	ปิ่นทอง 1		C1	165352	2-0-4.7	1,130		1.8	
67	ปิ่นทอง 1		C2	165353	2-0-8.9	1,130		1.8	
68	ปิ่นทอง 1		C3	165354	1-3-15.6	1,130		1.8	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]	อายุอาคารโดยประมาณ (ปี)[3]	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
69	ปิ่นทอง 1		C4	165355	1-3-17.3	1,130		1.8	
70	ปิ่นทอง 1		C5	165356	2-0-16.5	1,130		1.8	
71	ปิ่นทอง 2	เฟส 15	A1	173117	1-2-50.5	1,242	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 หลัง	1.5	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
72	ปิ่นทอง 2		A3	173115	2-0-75	1,242		1.5	
				173119	0-3-18.8			1.5	
73	ปิ่นทอง 2		B1	173123	2-0-86.7	1,452		1.5	
74	ปิ่นทอง 2		B2	173121	2-1-27.8	1,452		1.5	
75	ปิ่นทอง 2		B3	173124	2-1-20.4	1,452		1.5	
76	ปิ่นทอง 2		B4	173122	2-0-32.4	1,452		1.5	
				173125	0-0-44.8			1.5	
77	ปิ่นทอง 3	เฟส 16	A	177827	3-2-38.2	2,400	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 3 หลัง	0.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
78	ปิ่นทอง 3		B1	177826	3-2-41.4	2,700		0.7	
79	ปิ่นทอง 3		B2	177825	4-0-27.8	2,700		0.7	
80	ปิ่นทอง 2	คลังสินค้า	A1	129974	8-1-78.3	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 2หลัง รวม 11 ยูนิต	7.7	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด
81	ปิ่นทอง 2		A2			1,000		7.7	
82	ปิ่นทอง 2		A3			1,000		7.7	
83	ปิ่นทอง 2		A4			1,000		7.7	
84	ปิ่นทอง 2		A5			1,000		7.7	
85	ปิ่นทอง 2		A6			1,000		7.7	
86	ปิ่นทอง 2		B1	129973	7-3-77.2	1,000		7.7	
87	ปิ่นทอง 2		B2			1,000		7.7	
88	ปิ่นทอง 2		B3			1,000		7.7	
89	ปิ่นทอง 2		B4			1,000		7.7	
90	ปิ่นทอง 2		B5			1,000		7.7	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]	อายุอาคารโดยประมาณ (ปี)[3]	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
รวม					151-1-87.1	134,338.4		7.9[4]	

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ:

[1]ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่ารวมประมาณ9,468.0 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าวทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ143,806.4ตารางเมตร

[2]ไม่รวมอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

[3]อายุอาคารโรงงาน/คลังสินค้า ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

[4]อายุอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเฉลี่ย ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

[5]ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วนตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในประเทศทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

[6]ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมดสามารถสรุปแบ่งตามโครงการได้ ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งแยกตามโครงการ

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิตโรงงาน/ คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตร.ม.)
ปิ่นทอง 1	10	59	86-0-42.2	84,999.2
ปิ่นทอง 2	5	28	54-0-37.5	41,539.2
ปิ่นทอง 3	1	3	11-1-7.4	7,800.0
รวม	**16**	**90**	**151-1-87.1**	**134,338.4**

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่ารวมประมาณ 9,468.0 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าวทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ143,806.4ตารางเมตร

[2]ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วนตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

[3]ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.3 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) ข้อมูลทั่วไปและผลประกอบการของอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลและผลประกอบการของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกระหว่างปี พ.ศ. 2553– ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556

ผลการดำเนินงาน	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
จำนวนอาคารโรงงานและคลังสินค้า (ณ วันสิ้นงวด)	75	81	87	87[1]
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย[2] (ร้อยละ)	71.16	80.02	82.25	85.30
อัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ย[2] (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	123.49	127.65	130.18	138.27
รายได้ค่าเช่า[3] (ล้านบาท)	47.91	59.27	67.60	37.05
รายได้ค่าบริการ[3] (ล้านบาท)	70.53	87.08	97.64	53.78
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม[3] (ล้านบาท)	118.44	146.35	165.24	90.83
รายได้รวม (ล้านบาท)	118.55	146.52	165.54	90.90
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร(ล้านบาท)	9.82	14.17	20.97	8.65
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	108.73	132.35	144.57	82.25

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2556 มีอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 ยูนิตทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ

[2]อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าเท่านั้น โดยไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

[3]รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด

<u>สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน</u>

- อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 71 .16 ในปี พ.ศ. 2553 เป็นร้อยละ 85.30ในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 นอกจากนี้อัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยมีการเติบโตจาก 123.49 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 138.27 บาท/ตารางเมตร/เดือน คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ประมาณร้อยละ 4.6 ต่อปี โดยมีสาเหตุมาจากการที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าใหม่

ที่สร้างเสร็จในแต่ละปีสามารถปล่อยเช่าได้ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สูงกว่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่เดิม ประกอบกับการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่เดิมเมื่อมีการทำสัญญาใหม่

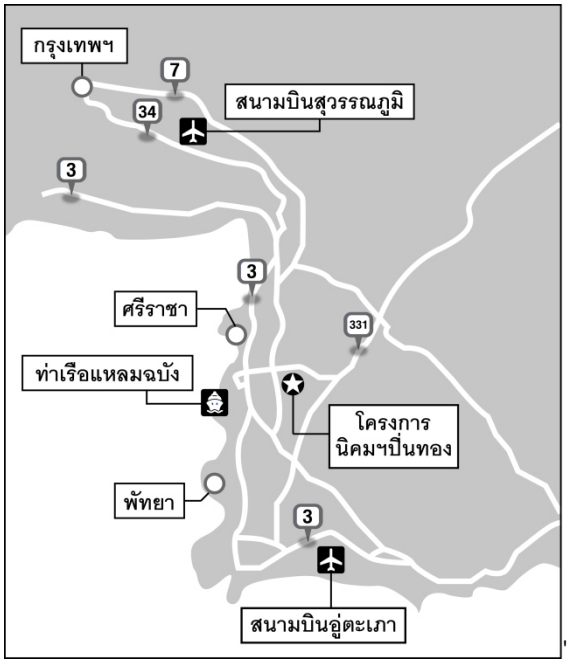
- จากปัจจัยดังกล่าว ประกอบกับจำนวนอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ส่งผลให้รายได้รวมมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2555ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายได้รวมประมาณ 165.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 146.52 ล้านบาทและ 118.55 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2553 ตามลำดับ
- ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมอาคารโรงงาน/คลังสินค้า ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ได้มีการปรับตัวเพิ่ม จาก 9.82 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2553 เป็น 20.97 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น
- ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไร ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 87 – 91 ในช่วงปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556
- อย่างไรก็ดี ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจะมีการเปลี่ยนแปลงจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น ตัวอย่างเช่น ข้อมูลทั่วไปและผลการดำเนินงานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่แสดงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556ข้างต้นมีอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะที่ในปัจจุบันอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด 90 ยูนิต นอกจากนี้ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โครงสร้างค่าใช้จ่ายจะเปลี่ยนแปลงไปตามโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้น

2) **ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

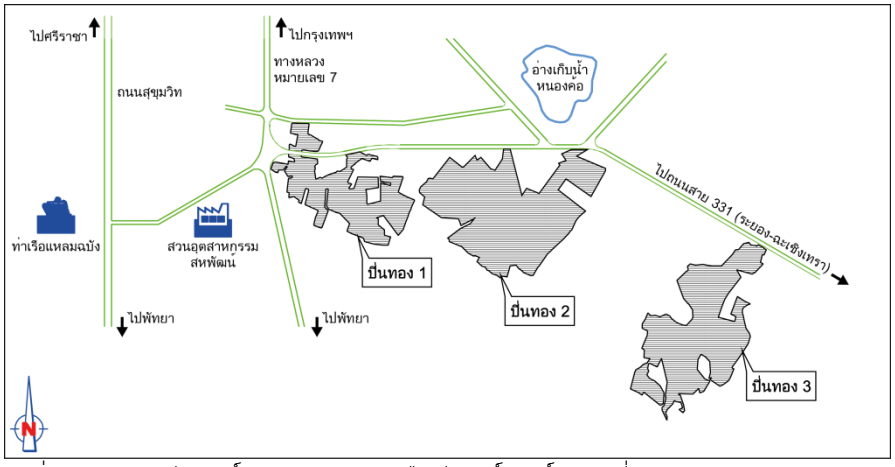
ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองสามารถเชื่อมต่อกับสถานที่สำคัญต่างๆ ในภาคตะวันออกได้ เช่น ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เมืองพัทยา และอำเภอศรีราชาเป็นต้น



ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองทั้ง 3 โครงการ



ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

รายละเอียดที่สำคัญของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขามและตำบลบึงอำเภอศรีราชาจังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์จาก	- กรุงเทพฯ95กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง9กิโลเมตร - ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 65กิโลเมตร

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

3) อายุอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ณวันที่13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557อาคารโรงงานและคลังสินค้าทั้ง90ยูนิตที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีอายุเฉลี่ยนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ7.9ปีโดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุอาคาร (ปี)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	สัดส่วนต่อจำนวนอาคารทั้งหมด
น้อยกว่า 4 ปี	15	16.67
ตั้งแต่ 4-8 ปี	33	36.67
ตั้งแต่ 8-12 ปี	32	35.56
มากกว่า 12 ปี	10	11.11
รวม	**90**	**100.00**

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

4) อัตราการเช่า

อาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน90ยูนิตที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556ดังนี้

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคารโรงงานและคลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
1	เฟส 1	A	100.00	100.00	100.00	100.00
2		B	100.00	100.00	66.67	83.33
3		C	100.00	100.00	100.00	100.00
4		D	100.00	100.00	100.00	100.00
5		E	100.00	100.00	100.00	100.00
6	เฟส 2	A	100.00	100.00	100.00	100.00
7		B	66.67	62.90	100.00	100.00
8		C	91.67	33.33	41.67	83.33
9		D	16.67	16.67	100.00	50.00
10		E	100.00	100.00	100.00	100.00
11	เฟส 3	A1	100.00	0.00	16.67	100.00
12		A2	100.00	100.00	100.00	100.00
13		A3	2.96	75.00	100.00	100.00
14		B1	75.00	100.00	100.00	100.00
15		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
16		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
17	เฟส 4	A1	100.00	100.00	100.00	100.00
18		A2	8.33	100.00	100.00	100.00
19		A3	0.00	83.33	100.00	100.00
20		B1	100.00	100.00	62.50	100.00
21		B2	0.00	75.00	66.67	100.00

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคารโรงงานและคลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
22		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
23		B4	100.00	100.00	100.00	100.00
24	เฟส 5	A	100.00	100.00	66.67	100.00
25		B	100.00	100.00	66.67	100.00
26		C	100.00	100.00	100.00	100.00
27		D	100.00	100.00	100.00	100.00
28		E	100.00	100.00	100.00	100.00
29		F	100.00	100.00	100.00	100.00
30	เฟส 6	A	0.00	75.00	100.00	100.00
31		B	100.00	100.00	75.00	33.33
32		C	0.00	0.00	100.00	100.00
33		D	0.00	25.00	41.67	100.00
34		E	100.00	100.00	100.00	100.00
35	เฟส 7	A	100.00	100.00	100.00	100.00
36		B	100.00	100.00	100.00	100.00
37		C	100.00	100.00	100.00	100.00
38		D	41.67	100.00	100.00	100.00
39	เฟส 8	A1	100.00	66.67	50.00	100.00
40		A2	100.00	58.33	50.00	100.00
41		A3	100.00	58.33	100.00	100.00
42		B1	58.33	100.00	100.00	100.00
43		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
44		B3	100.00	58.33	8.33	100.00
45		C1	100.00	21.77	54.84	100.00
46		C2	100.00	100.00	79.03	100.00
47	เฟส - 9	A1	25.00	44.35	100.00	100.00
48		A2	100.00	100.00	100.00	100.00
49		A3	33.33	100.00	100.00	100.00
50		A4	100.00	100.00	100.00	100.00
51		B1	100.00	100.00	100.00	100.00
52		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
53		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
54		B4	100.00	100.00	100.00	100.00
55		B5	100.00	100.00	100.00	100.00
56	เฟส - 9/2	A	100.00	100.00	100.00	100.00
57	เฟส - 10	A1	0.00	43.55	33.33	50.00
58		A2	0.00	45.70	33.33	33.33

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคารโรงงานและคลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
59		B1	33.33	100.00	100.00	100.00
60		B2	66.67	100.00	100.00	100.00
61		B3	0.00	83.33	100.00	100.00
62		B4	16.67	100.00	100.00	100.00
63		B5	75.00	100.00	100.00	100.00
64	เฟส - 11	A	0.00	66.67	100.00	100.00
65	เฟส - 14	B1		0.00	83.33	100.00
66		C1		41.67	100.00	100.00
67		C2		16.67	100.00	100.00
68		C3		33.33	66.67	100.00
69		C4		25.00	100.00	100.00
70		C5		0.00	100.00	100.00
71	เฟส 15	A1			0.00	83.33
72		A3			50.00	100.00
73		B1			100.00	100.00
74		B2			0.00	83.33
75		B3			100.00	100.00
76		B4			83.33	100.00
77	เฟส 16	A				
78		B1				
79		B2				
80	คลังสินค้า	A1	100.00	100.00	66.67	0.00
81		A2	100.00	100.00	66.67	0.00
82		A3	100.00	100.00	66.67	0.00
83		A4	100.00	100.00	66.67	0.00
84		A5	100.00	100.00	66.67	0.00
85		A6	100.00	100.00	66.67	0.00
86		B1	100.00	100.00	66.67	0.00
87		B2	100.00	100.00	66.67	0.00
88		B3	100.00	100.00	66.67	0.00
89		B4	100.00	100.00	66.67	0.00
90		B5	100.00	100.00	66.67	0.00

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ:[xx]หมายถึงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ณ ช่วงปีนั้นๆ

5) **อายุคงเหลือของสัญญาเช่า**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีณวันที่13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
กุมภาพันธ์ – ธันวาคม พ.ศ. 2557	29.19
พ.ศ. 2558	31.33
พ.ศ. 2559	19.20
หลัง พ.ศ. 2559	15.46
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง[1]	4.82
รวม	100.00

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ6,476ตารางเมตรทั้งนี้ บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดจะตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 3.6การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน)

6) **รายละเอียดของผู้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าณวันที่13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

สัญชาติ	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	56.82
ไทย	15.39
เยอรมนี	9.45
ไต้หวัน	3.83
สหรัฐอเมริกา	3.22
เกาหลี	1.92
ฟินแลนด์	1.17
เดนมาร์ค	1.07
ประเทศอื่นๆ	2.31
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง[1]	4.82
รวม	**100.00**

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ณ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ 6,476 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดจะตกลงให้มีการ

ประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 3.6การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน)

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าณวันที่13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
ชิ้นส่วนยานยนต์	41.34
อุตสาหกรรรมแปรรูปโลหะ	9.45
ชิ้นส่วนอิเล็คทรอนิคส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	8.70
ผลิตภัณฑ์จากไม้	5.33
ชิ้นส่วนเครื่องจักร	5.06
โลจิสติกส์	4.05
ผลิตภัณฑ์พลาสติก	3.48
บรรจุภัณฑ์	1.60
เทรดดิ้ง	1.17
บริการ	1.17
อื่นๆ	13.83
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง[1]	4.82
รวม	**100.00**

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ 6,476 ตารางเมตร ทั้งนี้บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดจะตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 3.6การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน)

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่10 อันดับแรกณวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

รายชื่อผู้เช่า	ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด[1](ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
1. บ.จอห์นสัน คอนโทรลส์ แอนด์ ซัมมิท อินทีเรียส์ จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	8.88	พ.ศ. 2565
2. บ.ยูนิวานซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	8.32	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2560
3. บ.แพน เอเซีย แพคกิ้ง จำกัด	ผลิตภัณฑ์จากไม้	4.46	พ.ศ. 2558
4. บ.ไอเอซี แมนูแฟ็คเจอริ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	3.73	พ.ศ. 2559
5. บ.เจไออีไอ (ไทยแลนด์) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	3.73	พ.ศ. 2559
6. บ.เอ็กซ์เซล เมทัล ฟอจจิ้ง จำกัด	อุตสาหกรรมแปรรูปโลหะ	3.34	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
7. บ.พี.เจ. คอมโพสิต จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	2.87	พ.ศ. 2559
8. บ.ไทยซัมมิท เทป จำกัด	อื่นๆ	2.67	พ.ศ. 2557
9. บ. ชิมิซุ เมทัล แสตมปิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	อุตสาหกรรมแปรรูปโลหะ	2.55	พ.ศ. 2559
10. บ.โคบาเทค (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	2.20	พ.ศ. 2557
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก คิดเทียบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด[1]		42.75	

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับเดือนกุมภาพันธ์พ.ศ. 2557

3.4 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ภาวะอุตสาหกรรม

การประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศเป็นหลัก เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศใช้ประกอบการพิจารณาขยายการลงทุนในด้านการผลิตสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคภายในประเทศและเพื่อการส่งออก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

นับตั้งแต่วิกฤตเศรษฐกิจในประเทศสหรัฐอเมริกาเมื่อปี พ.ศ. 2551 ได้ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อทุกภูมิภาคทั่วโลกนั้นเศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ ด้วยอัตราการเติบโตที่ไม่สูงมากนัก ตามรายงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่าเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา มีการฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง จากการจ้างงานที่ปรับตัวสูงขึ้นการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย และการขยายเพดานหนี้สาธารณะนอกจากนี้ เศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป (ยูโรโซน) มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิรูปเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสมาชิก และการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายโดยธนาคารกลางยุโรปสำหรับเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นนั้น คาดว่าการขยายตัวจะปรับลดลงเล็กน้อย สืบเนื่องมาจากการขึ้นอัตราภาษีการบริโภค และการลดลงของแรงส่งของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจของประเทศจีนมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การขยายมาตรการผ่อนคลายทางภาษีแก่ธุรกิจขนาดเล็กจนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2559 และการอ่อนค่าของเงินหยวน โดยเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2557สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2557 ที่ระดับร้อยละ 3.4

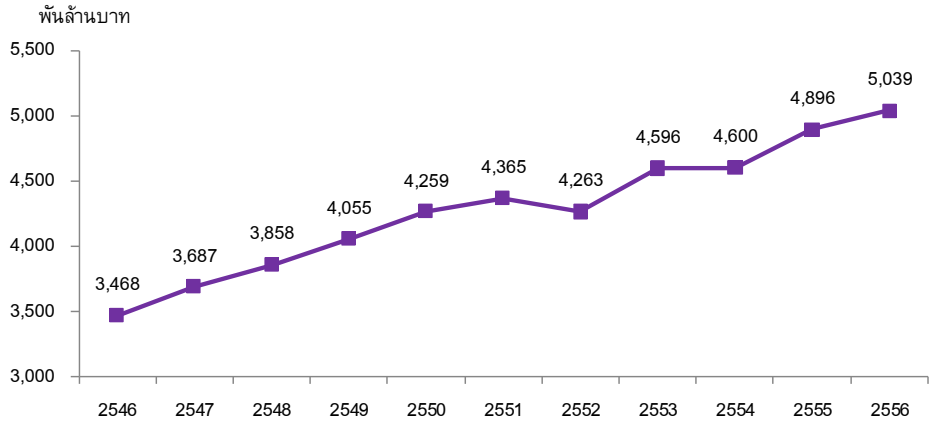
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในระหว่างปี พ.ศ.2546 – 2556 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริง (Real Gross Domestic Product: Real GDP) ของประเทศไทยเติบโตขึ้นเป็นอย่างมากจากมูลค่า 3.5 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ.2546 เป็นมูลค่า 5.0ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เท่ากับร้อยละ 3.8 ต่อปี โดยในช่วงปี พ.ศ. 2554 – 2556 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริงมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) เท่ากับร้อยละ 4.7ต่อปี เนื่องมาจากการขยายตัวด้านการลงทุนทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน และการกำหนดนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของรัฐบาล

สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาปัจจุบัน (Nominal GDP) ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 มีมูลค่าลดลงร้อยละ 0.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2557 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตในอัตราที่ลดลง โดยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5ถึง 2.5ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก และแรงกดดันด้านราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ซึ่งเอื้ออำนวยต่อการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อน

คลาย ในขณะที่มีปัจจัยลบคือ การจัดตั้งรัฐบาลล่าช้า การใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่ฟื้นตัวล่าช้า การลงทุนภาคเอกชนชะลอตัวลง รวมทั้งการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวในอัตราที่ต่ำ

<u>แผนภาพแสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Real GDP)ของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ. 2546 – 2556</u>

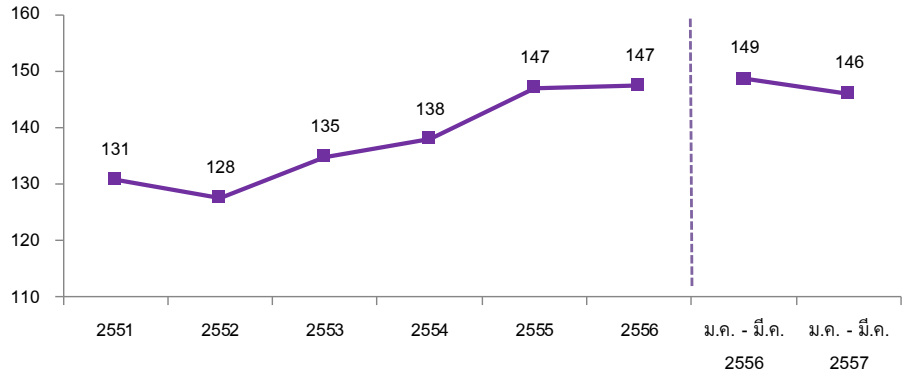


ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)

นอกจากอัตราการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ขนาดเศรษฐกิจของประเทศไทยยังถือว่ามีขนาดใหญ่เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ภูมิภาคฯ) โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศไทยในปี พ.ศ.2556อยู่ในอันดับที่ 2 ของภูมิภาคฯ รองจากประเทศอินโดนีเซีย

ดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในประเทศสหรัฐอเมริกาในปี พ.ศ. 2551 ดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 138เป็น 147ในระหว่างปี พ.ศ.2554 – 2556 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) เท่ากับร้อยละ 3.2โดยมีปัจจัยหลักมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อาทิ การปรับค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ การออกมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรก เป็นต้น สำหรับดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนในช่วง เดือนมกราคมถึงมีนาคมของปี พ.ศ.2557นั้น มีจำนวนเท่ากับ 146 ซึ่งลดลงร้อยละ 2.0จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจากการลดลงของปริมาณการจำหน่ายรถยนต์หลังจากการสิ้นสุดมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรก การชะลอตัวของรายได้ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ลดลง

<u>แผนภาพแสดงดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556และของปี พ.ศ. 2557</u>

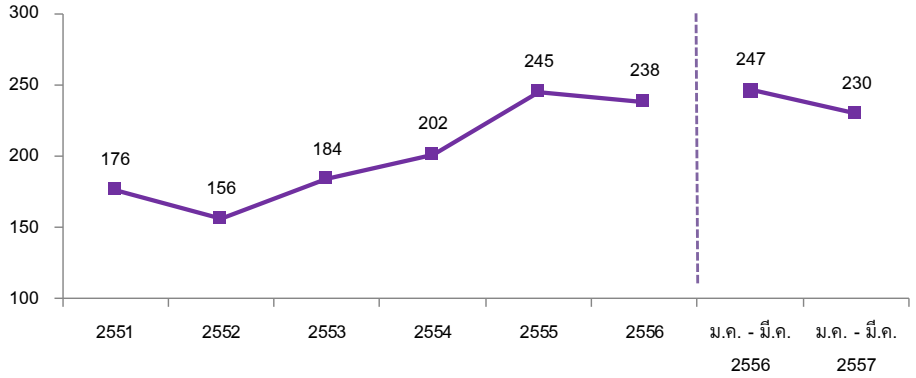


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

การขยายการบริโภคของภาคเอกชนในประเทศและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกส่งผลให้การลงทุนของภาคเอกชนของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ.2551 – 2556 ขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนเติบโตขึ้นจาก 176ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 238 ในปี พ.ศ.2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 6.2 ต่อปี สำหรับในช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคมของปี พ.ศ.2557ดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนอยู่ที่ 230ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 6.9โดยมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆโดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตที่มีการชะลอการนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อรอความชัดเจนจากนโยบายของภาครัฐ

สำหรับแนวโน้มการลงทุนในระยะสั้นคาดว่าผู้ประกอบการบางส่วนอาจตัดสินใจชะลอการลงทุน เนื่องจากความไม่แน่นอนด้านการเมือง ภาวะเศรษฐกิจโลกและแนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว อย่างไรก็ดีธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าผู้ประกอบการยังมีความต้องการลงทุนเพื่อปรับโครงสร้างการผลิตและทดแทนการใช้แรงงาน ซึ่งเห็นได้จากมูลค่าการขอรับและการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand: BOI)ที่อยู่ในระดับสูง

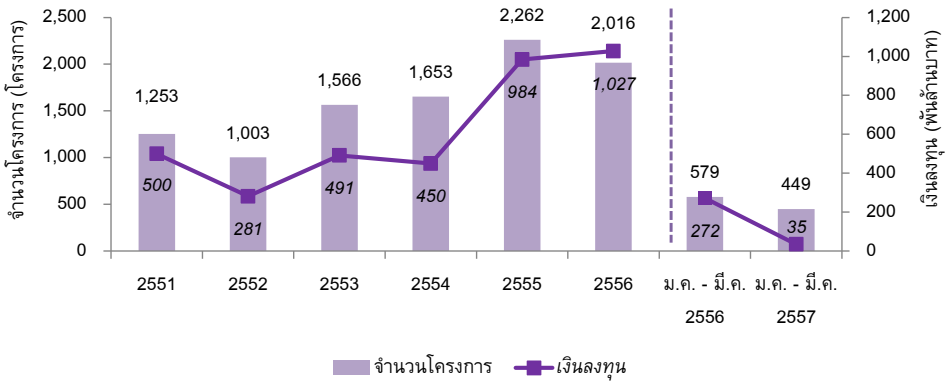
<u>แผนภาพแสดงดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556และของปี พ.ศ. 2557</u>



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

โดยสำหรับในปี พ.ศ.2556 โครงการลงทุนของเอกชนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 2,016 โครงการ โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,027,000 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 4.4 จากมูลค่าเงินลงทุนในปีก่อนหน้า ซึ่งมีจำนวนประมาณ 984,000 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายกำลังการผลิตของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตโลหะเครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่งอย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองที่มีความรุนแรงขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2557ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนรวมในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557 ลดลงร้อยละ 87.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

<u>แผนภาพแสดงมูลค่าเงินลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556และของปี พ.ศ. 2557</u>

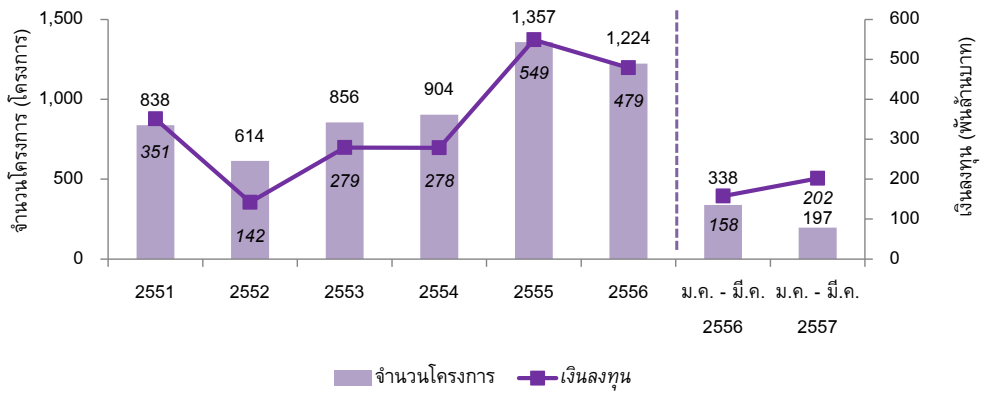


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

จากเศรษฐกิจของประเทศไทยที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง การบริโภคของภาคเอกชนในประเทศที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในระยะยาวและนโยบายภาครัฐที่ให้การสนับสนุนนักลงทุนต่างชาติ ส่งผลให้ประเทศไทยสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่องในทุกภาคอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองทั้งความต้องการของผู้บริโภคในประเทศและความต้องการในตลาดส่งออก โดยมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (Foreign

Direct Investment: FDI) ของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจากจำนวนประมาณ 279,000 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2553 เป็นประมาณ 479,000 ล้านบาทในปี พ.ศ.2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) เท่ากับร้อยละ 19.7 ต่อปีโดยมีการลงทุนในโครงการทั้งสิ้น 1,224โครงการ สำหรับในช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคมของปี พ.ศ. 2557มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติยังคงเติบโตขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 28.1 จากการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง

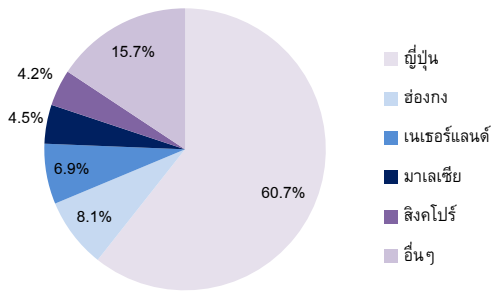
<u>แผนภาพแสดงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556และของปี พ.ศ. 2557</u>



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในปี พ.ศ.2556 การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) ของประเทศไทยมีมูลค่าประมาณ 479,000 ล้านบาท อยู่ในลำดับที่ 3 รองจากประเทศสิงคโปร์ และอินโดนีเซีย (ที่มา: CIA (The World Factbook))โดยนักลงทุนจากต่างประเทศที่มีมูลค่าการลงทุนโดยตรงสูงที่สุดได้แก่ ผู้ประกอบการสัญชาติญี่ปุ่น ซึ่งในปี พ.ศ. 2556 มีการลงทุนในประเทศไทยทั้งสิ้นประมาณ 290,000ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.7ของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติทั้งหมด ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ประเทศไทยมีความสัมพันธ์ด้านการค้าและการลงทุนกับประเทศญี่ปุ่นมาเป็นเวลานาน

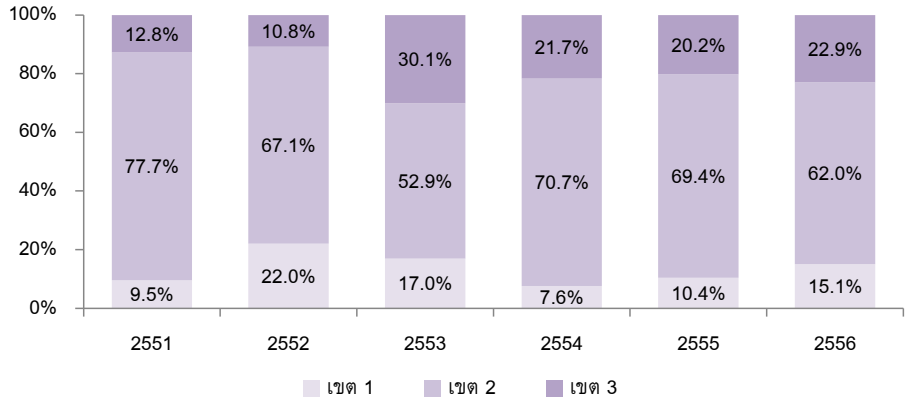
<u>แผนภาพแสดงสัดส่วนมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี พ.ศ.2556 จำแนกตามสัญชาติของนักลงทุน</u>



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตามรายงานของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พบว่านักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะดำเนินการจัดตั้งฐานการผลิตในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 โดยเฉพาะจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศไทยในด้านการขนส่งสินค้าไปยังประเทศอื่นๆ โดยผ่านท่าเรือน้ำลึกและท่าอากาศยาน โดยในปี พ.ศ.2556 มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 62.0 ของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติทั้งหมด

<u>แผนภาพแสดงสัดส่วนมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี พ.ศ.2556 จำแนกตามเขตส่งเสริมการลงทุน</u>



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

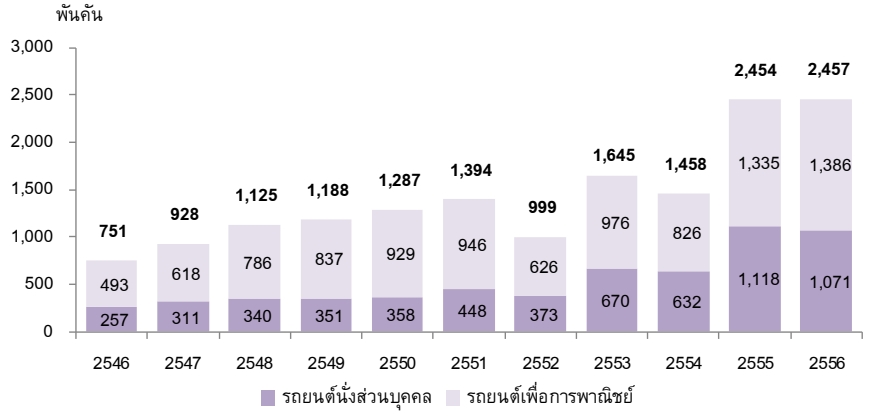
หมายเหตุ: เขต 1 ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร
เขต 2 ประกอบด้วย กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง
เขต 3 ประกอบด้วย จังหวัดที่เหลืออีก 59 จังหวัด

เนื่องจากประเทศไทยมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในจุดศูนย์กลางของภูมิภาค มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ระบบขนส่งและระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพ มีแรงงานในประเทศที่มีฝีมือ ทำให้ผู้ประกอบหลายราย โดยเฉพาะผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ใช้ประเทศไทยเป็นฐานในการผลิตและศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์

ทั้งนี้ อุตสาหกรรมยานยนต์ถือเป็นอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่และเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย โดยในปี พ.ศ. 2556 มีมูลค่าของอุตสาหกรรมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.0 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีการส่งออกรถยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์มีมูลค่าเท่ากับ 738,113ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 10.7 ของมูลค่าการส่งออกของประเทศ และเป็นสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าสูงสุดเป็นอันดับที่ 1 ของประเทศไทยโดยมีผู้ผลิตรถยนต์ชั้นนำของโลกหลายรายเข้ามาตั้งฐานการผลิตตามภูมิภาคต่างๆ โดยเฉพาะในภาคตะวันออก อาทิ บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดชลบุรี และบริษัท ออโต้อัลลายแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท บีเอ็มดับเบิลยู แมนูแฟคเจอริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดระยอง เป็นต้นทำให้ปัจจุบันประเทศไทยกลายเป็นฐานการผลิตรถยนต์เพื่อการส่งออกที่สำคัญแห่งหนึ่งของโลกมีปริมาณการผลิตรถยนต์อยู่ในอันดับ

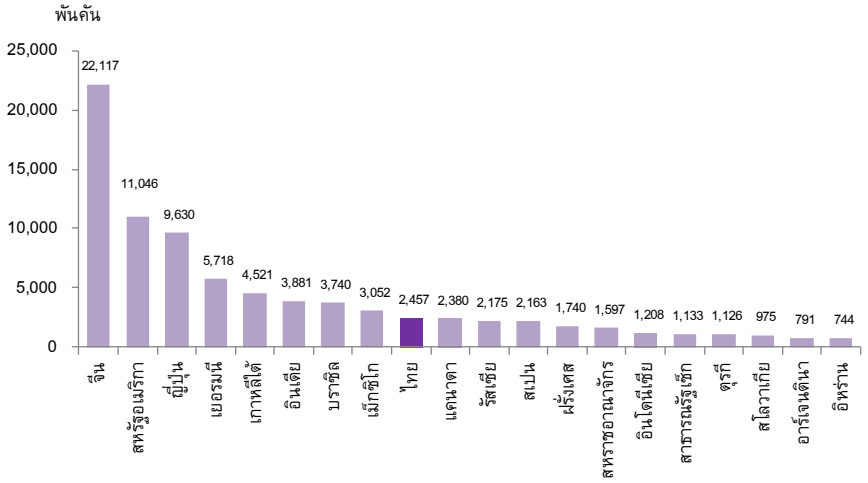
ที่ 9 ของโลก ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นปีที่มีปริมาณการผลิตที่สูงที่สุดเป็นประวัติการณ์ด้วยจำนวนรถยนต์ที่ผลิตทั้งสิ้นประมาณ 2.5 ล้านคัน

<u>แผนภาพแสดงปริมาณการผลิตรถยนต์ในประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ. 2546 – 2556</u>



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

<u>แผนภาพแสดงอันดับการผลิตรถยนต์ของโลกในปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: The International Organization of Motor Vehicle Manufacturers (OICA) และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

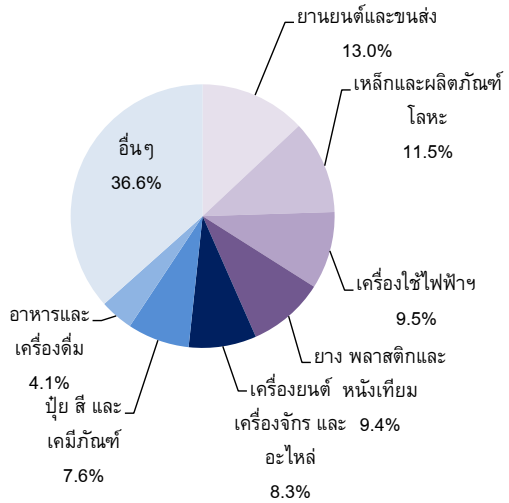
ด้วยขนาดอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีความสำคัญกับเศรษฐกิจของประเทศ รัฐบาลจึงพร้อมให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยมีเป้าหมายให้ไทยกลายเป็นศูนย์กลางการผลิตรถยนต์ประหยัดพลังงานมาตราฐานสากล (Eco Car) ที่สำคัญของโลก ควบคู่ไปกับการเป็นผู้นำด้านการผลิตรถยนต์กระบะขนาดบรรทุก 1 ตัน โดยศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 4 จังหวัดชลบุรีคาดการณ์ว่าภายในปี พ.ศ. 2558 ประเทศไทยจะมีปริมาณการผลิตรถยนต์มากกว่า 3 ล้านคัน

ตารางแสดงพื้นที่ตั้งโรงงานในประเทศไทยของผู้ประกอบรถยนต์ชั้นนำ

ภูมิภาค	จังหวัด	ผู้ประกอบการ	ยี่ห้อรถยนต์
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด	โตโยต้า
		บริษัท อีซูซุมอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	อีซูซุ
		บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นิสสัน
		บริษัทไทย – สวีดิชแอสเซมบลีย์ จำกัด	วอลโว่
		บริษัท ธนบุรีประกอบรถยนต์ จำกัด	ทาทา/เมอร์เซเดสเบนซ์
		บริษัท ฮีโน่ มอเตอร์ส แมนูแฟคเจอริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	ฮีโน่
	พระนครศรีอยุธยา	บริษัท ฮอนด้า ออโตโมบิล (ประเทศไทย) จำกัด	ฮอนด้า
ภาคตะวันออก	ฉะเชิงเทรา	บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด	โตโยต้า
	ชลบุรี	บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	มิตซูบิชิ
	ระยอง	บริษัท ออโต้อัลลายแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ฟอร์ด/มาสด้า
		บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	เชฟโรเล็ต
		บริษัท บีเอ็มดับเบิลยู แมนูแฟคเจอริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	บีเอ็มดับเบิลยู

ที่มา: ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

แผนภาพแสดงสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2555 จำแนกตามอุตสาหกรรม



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

นอกจากจุดแข็งของประเทศไทยในข้างต้น การเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ในปี พ.ศ. 2558เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของฐานผู้บริโภคขนาดใหญ่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีประชากรรวมทั้งสิ้นกว่า 600 ล้านคน

สภาวะตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

นิคมอุตสาหกรรมถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ โดยมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรมอย่างครบถ้วน จากข้อมูลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(กนอ.) ณ วันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ.2556พบว่าประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 50แห่ง โดยส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดระยองและจังหวัดชลบุรี เนื่องจากจังหวัดดังกล่าวอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญ อาทิ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยส่วนใหญ่มีภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลของกนอ.

<u>แผนภาพแสดงตำแหน่งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยแยกรายจังหวัด</u>

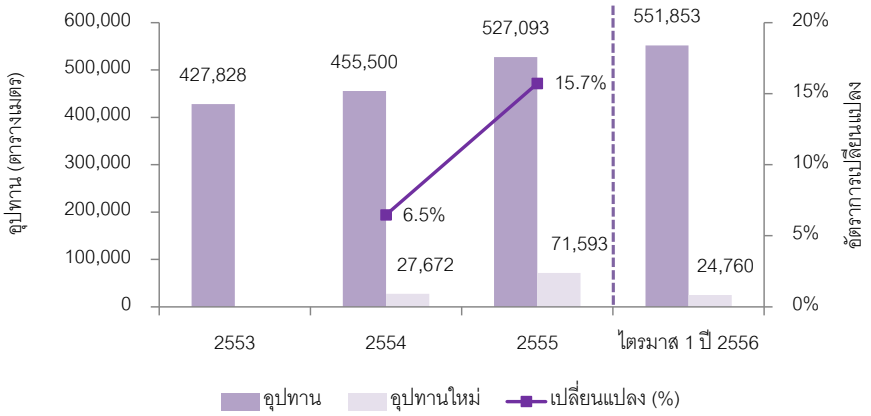
ที่มา:การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

สภาวะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออก

อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าถือเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความคล่องตัวในการบริหารจัดการการผลิตสินค้า ที่ต้องการลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ โดยไม่ต้องการใช้เงินลงทุนสูงในการซื้อที่ดินและจัดสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า และผู้ประกอบกิจการจากต่างประเทศที่ต้องการลดความเสี่ยงในระยะแรกของการเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย

ทั้งนี้ อุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออก มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 427,828 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 เป็น 527,093 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) ประมาณร้อยละ 11.0 ต่อปี โดย ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 พื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีจำนวนเท่ากับ 551,853 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นอีก 24,760 ตารางเมตรจากจำนวน 527,093 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4.7

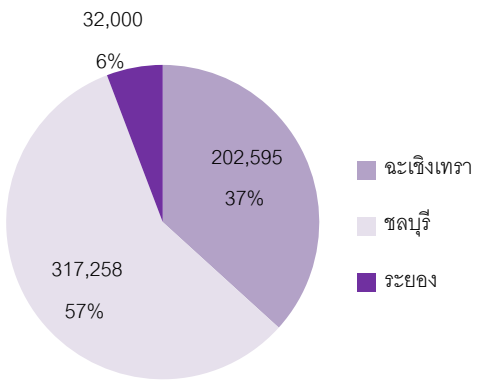
<u>แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ภาคตะวันออกในปี พ.ศ.2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้ พื้นที่อุปทานส่วนใหญ่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีเป็นหลัก โดยมีพื้นที่ประมาณ 317,258 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 57 ของพื้นที่ทั้งหมดในภาคตะวันออก ลำดับถัดมาได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งมีพื้นที่อุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 202,595 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 37 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดระยองมีจำนวนค่อนข้างจำกัดคือประมาณ32,000 ตารางเมตร เนื่องจากพื้นที่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับขาย

<u>แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันออกในปีพ.ศ.2555</u>

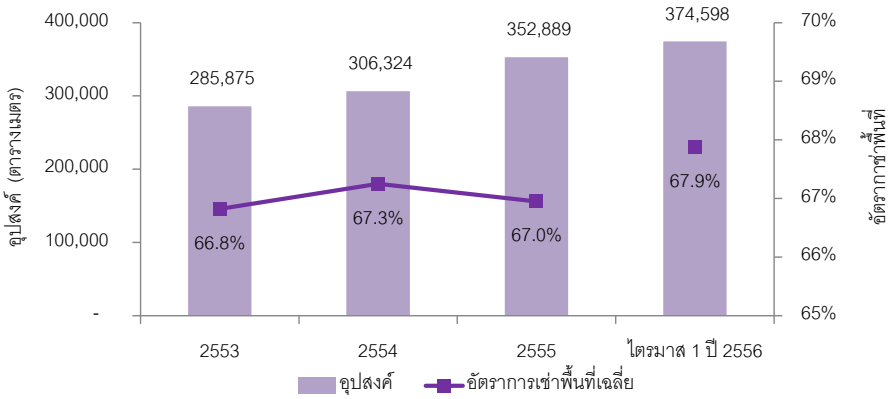


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี พ.ศ. 2557ภาคตะวันออกมีอุปทานใหม่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพียงโครงการเดียว ซึ่งได้แก่โครงการ TPark ศรีราชา ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนประมาณ 141,000ตารางเมตร และตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 318 ไร่

สำหรับอุปสงค์การเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเท่ากับ 352,889 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 285,875 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 ประมาณร้อยละ 11.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนอุปทานพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย

<u>แผนภาพแสดงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ.2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2556</u>

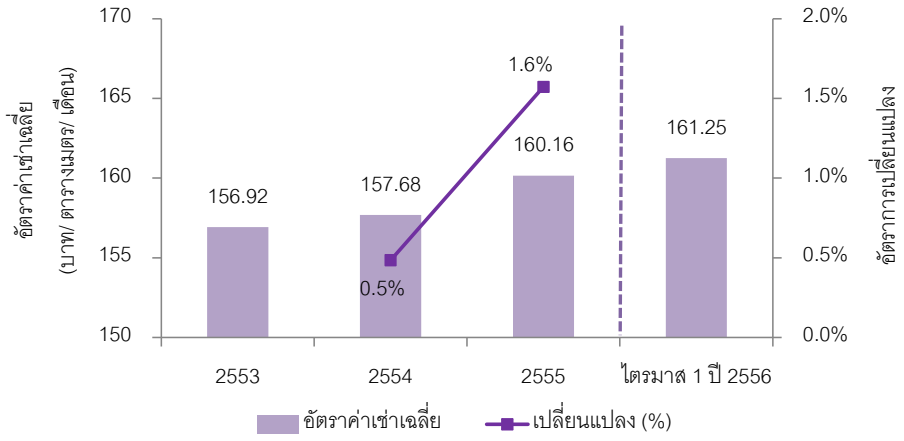


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แม้ว่าเหตุการณ์ทางการเมืองและเหตุการณ์อุทกภัยได้ส่งกระทบต่ออุตสาหกรรมการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของประเทศไทยอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกที่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยต่ำ รวมถึงปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเติบโตของอุตสาหกรรม

ยานยนต์ ส่งผลให้อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นทางเลือกอันดับหนึ่งของผู้ประกอบการภาคการผลิตส่วนใหญ่ โดยเห็นได้จากค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ประมาณร้อยละ 1.0 ต่อปี เติบโตจาก 156.92 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 เป็น160.16 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2555โดยสำหรับในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่ากับ 161.25บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากค่าเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2555

<u>แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ.2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สภาวะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี

จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง จังหวัดชลบุรีถือเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการตั้งฐานการผลิตสินค้าส่งผลให้ ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2556 ในจังหวัดชลบุรีมีนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น9 แห่ง

<u>ตารางแสดงรายละเอียดนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรี</u>

ลำดับที่	รายชื่อนิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่ตามผังแม่บท (ไร่)	พื้นที่ขายหรือให้เช่า (ไร่)	พื้นที่คงเหลือสำหรับขายหรือให้เช่า (ไร่)
1	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	3,482	2,621	494
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	15,353	11,239	9,622
3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โครงการ 2	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย
4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	1,291	1,010	3
5	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)	1,028	770	0
6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	1,505	1,025	181

ลำดับที่	รายชื่อนิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่ตามผังแม่บท (ไร่)	พื้นที่ขายหรือให้เช่า (ไร่)	พื้นที่คงเหลือสำหรับขายหรือให้เช่า (ไร่)
7	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	3,556	2,803	–
8	นิคมอุตสาหกรรมพานทองเกษม*	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย
9	นิคมอุตสาหกรรมบ้านบึงพัฒนา*	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย

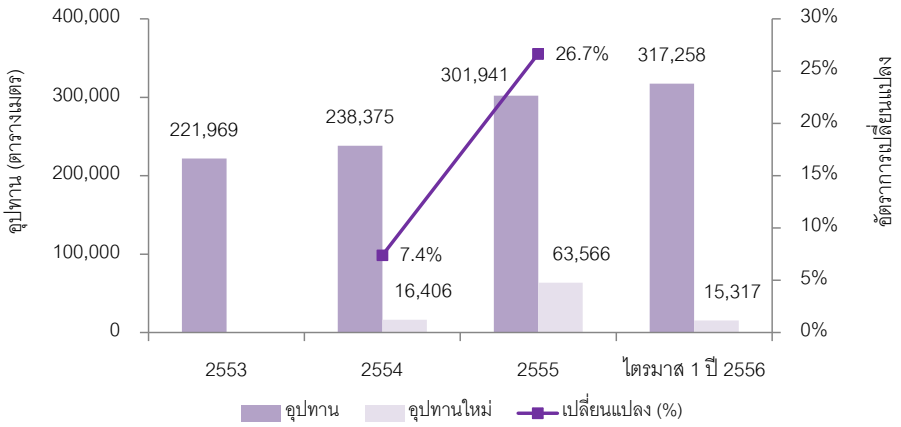
หมายเหตุ:*โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัด คือ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา – ตราด กม.57มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 15,353 ไร่ ประกอบด้วย เขตอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 9,000 ไร่ สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองนั้น ประกอบด้วย3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ3,824 ไร่อยู่ในลำดับที่ 2 ของจังหวัด

สำหรับสภาวะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดดังกล่าวเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 221,969 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 เป็น 301,941 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) ร้อยละ 16.6 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในช่วงเวลาเดียวกัน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีที่เร่งการพัฒนาพื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการย้ายฐานการผลิตออกจากพื้นที่ที่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยของผู้ประกอบการ

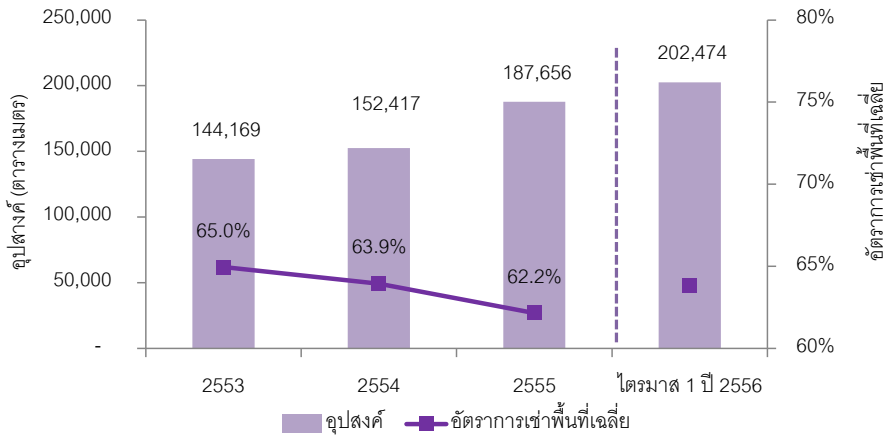
<u>แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี พบว่าพื้นที่ที่ถูกเช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 โดยในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเท่ากับ 187,656 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 144,169 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) ร้อยละ 14.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม จากจำนวนอุปทานพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 มีจำนวนลดลงทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 62.2 ในปี พ.ศ. 2555 เป็นร้อยละ 63.8 ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

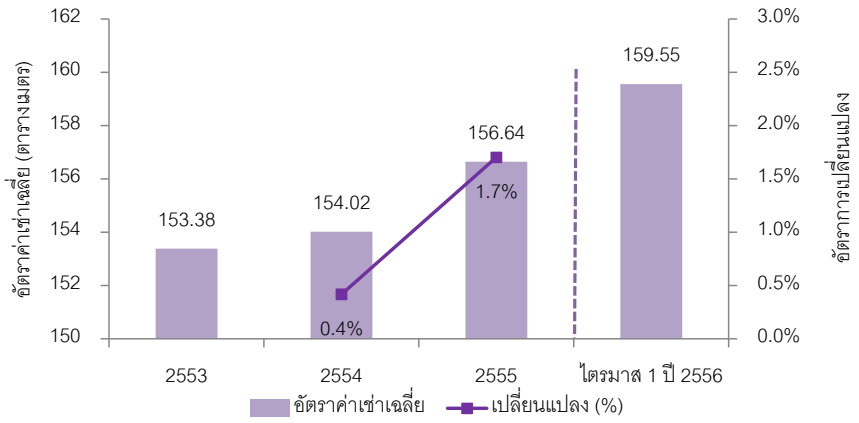
<u>แผนภาพแสดงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้วยศักยภาพของจังหวัดชลบุรี ประกอบกับราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ต่ำกว่าจังหวัดระยอง ผู้ประกอบการภาคการผลิตจำนวนมากจึงทยอยย้ายฐานการผลิตมายังจังหวัดชลบุรี นอกจากนี้ ผู้ประกอบการรายเดิมได้มีการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ย(CAGR) ร้อยละ 1.1 ต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 153.38 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 เป็น 159.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2555 สำหรับในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่ากับ 159.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากค่าเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2555

<u>แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

<u>ภาวะการแข่งขัน</u>

ในปี พ.ศ. 2555 ผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีมีจำนวนทั้งสิ้น 5 ราย ภายในนิคมอุตสาหกรรม 3แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 301,941 ตารางเมตร และมีการเช่าพื้นที่แล้ว 187,656 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 62.2อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่ในจังหวัดชลบุรีจะกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 3แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี รวมถึงยังมีคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมโลจิสติคส์ (Logistics Park) และภายนอกนิคมอุตสาหกรรม

สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ การเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีจะมีอุปสรรคสูง (Barrier of Entry) เนื่องจากการประกอบธุรกิจภายในพื้นที่ดังกล่าวให้ประสบความสำเร็จต้องอาศัยความเชี่ยวชาญจากประสบการณ์ของผู้บริหาร และเงินลงทุนจำนวนมาก นอกจากนี้ ในปัจจุบันที่ดินเปล่าในจังหวัดชลบุรีที่พร้อมรองรับการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ายังมีจำนวนจำกัดอีกเช่นกัน

สำหรับการแข่งขันในอนาคต บริษัทจัดการคาดว่าธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจะมีการแข่งขันไม่รุนแรงมาก เนื่องจากที่ดินภายในจังหวัดชลบุรีที่เหมาะสำหรับการพัฒนาเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจะมีจำนวนน้อยลงในขณะที่ความต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าจะเพิ่มขึ้นสูงเพื่อรองรับปริมาณการบริโภคที่จะเพิ่มขึ้นมากภายหลังจากการกำเนิดของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และการขยายตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ราคาค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าเฉลี่ยในจังหวัดชลบุรีโดยรวมจะปรับตัวสูงขึ้น

หมายเหตุ: ข้อมูลเกี่ยวกับสภาวะตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยบางส่วนไม่สามารถแสดงให้เป็นปัจจุบัน เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวอ้างอิงจากรายงานภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกและจังหวัดชลบุรี ไตรมาส 1 ปี พ.ศ.2556 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2556

3.5 จุดเด่นในการลงทุน

1. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง

(ก) ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองภายในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9กิโลเมตร ซึ่งถือว่ามีระยะห่างน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆในปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับความสะดวกสบายในการส่งออกสินค้ารวมทั้งประหยัดต้นทุนในการขนส่งสินค้าจากฐานการผลิตไปยังท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งการขนส่งทางเรือนั้นมีต้นทุนค่าขนส่งที่ต่ำกว่าค่าขนส่งทางอากาศอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิประมาณ65 กิโลเมตร ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่มีความต้องการขนส่งสินค้าทางอากาศ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดศูนย์กลางการกระจายสินค้าทางบกที่สำคัญของประเทศ โดยผู้ประกอบการในนิคมสามารถใช้การคมนาคมผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 7 และทางหลวงแผ่นดินสายแหลมฉบัง – บรรจบทางหลวงหมายเลข 331 ซึ่งจะช่วยให้มีความได้เปรียบในเชิงแข่งขันจากการประหยัดต้นทุนค่าขนส่งในการกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครเพียงประมาณ95 กิโลเมตร

นอกจากประโยชน์ด้านการขนส่งสินค้าแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกยังตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 ซึ่งผู้ประกอบการภายในพื้นที่ดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหลายประการ รวมถึงยังเป็นจุดยุทธ์ศาสตร์ที่สำคัญเนื่องจากอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทยซึ่งได้แก่ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งถือเป็นศูนย์รวมผู้ผลิตสินค้าชั้นนำหลายราย ทำให้พื้นที่ดังกล่าวได้รับการพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จากรัฐบาลอย่างสม่ำเสมอ ภายใต้นโยบายการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 2 (Eastern Seaboard Development Programme – Phase II) กอปรกับภาคตะวันออกของประเทศไทยยังเป็นพื้นที่ที่ไม่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยอีกด้วย ดังนั้น พื้นที่ดังกล่าวจึงถือเป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของผู้ประกอบการที่ต้องการขยายการลงทุนในประเทศไทยในปัจจุบัน

(ข) กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Freehold)

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วย (1) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าทั้งสิ้น 90ยูนิตและ (2)กรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสิ้นประมาณ 151ไร่ ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงเนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเขตอุตสาหกรรมของภาคตะวันออก ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่มีการซื้อขายเพื่อสร้างโรงงานภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับราคาถึงร้อยละ 33 (ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินเปล่าที่เหมาะสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรม

รวมถึงพื้นที่ที่เหมาะสำหรับการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้น การที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่เพียงแต่จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า แต่ยังได้รับโอกาสจากการเติบโตของราคาที่ดินอีกด้วย

(ค) การมีผู้เช่าที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่เหมาะสม

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์เป็นกลุ่มผู้เช่าหลัก โดยคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 41.34ของพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดนอกจากนี้ ผู้เช่ารายอื่นๆ ส่วนหนึ่งยังเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ โดยอุตสาหกรรมดังกล่าวเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศที่กำลังเติบโตและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากโอกาสในการปรับค่าเช่าในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีสัดส่วนประเภทผู้เช่าที่เหมาะสม โดยมีการกระจายตัวของผู้เช่าและมิได้พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดย ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายคิดเป็นเพียงประมาณร้อยละ 42.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด

(ง) อัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง

จากจุดเด่นด้านต่างๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาทิ ทำเลที่ตั้ง และประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในระดับสูง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ.2555 อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับร้อยละ 82.25สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 62.2 (ข้อมูลจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) อัตราการเติบโตดังกล่าวยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 71.16ในปี พ.ศ. 2553

จากความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่มีศักยภาพสูง มีทำเลที่ตั้งที่ที่เป็นจุดยุทธ์ศาสตร์สำคัญของประเทศ ประกอบกับ ลักษณะอาคารที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ทำให้ไม่มีข้อจำกัดในการใช้งานของผู้เช่า และมีความเหมาะสมกับการลงทุนของผู้ประกอบการทั่วไป ในทางกลับกัน การย้ายทำเลที่ตั้งโรงงานหรือคลังสินค้ามีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สูง จึงทำให้น่าเชื่อได้ว่ามีโอกาสที่ผู้เช่ารายเดิมจะย้ายออกไม่มาก และน่าจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอนาคตจะยังคงอยู่ในระดับสูง และเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องต่อไป

(จ) โอกาสในการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณเดียวกันโดยในปี พ.ศ. 2555 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 130.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของจังหวัด ซึ่งเท่ากับ 156.64บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อยู่ถึงประมาณร้อยละ 20.3(ข้อมูลจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ในขณะที่คุณภาพของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองอยู่ในระดับที่ดีนอกจากนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองมีสำนักงานและหน่วยงานบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในบริเวณโครงการ ทำให้สามารถให้บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารโรงงานและคลังสินค้า และบริการอื่นๆ ได้อย่างทันท่วงที ซึ่งเห็นได้จากการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการประกันคุณภาพ (ISO 9001) และมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001)

ด้วยเหตุข้างต้น ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีโอกาสในการปรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงาน และคลังสินค้าในอนาคต

2. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับประโยชน์จากการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน**(AEC)

การกำหนดทิศทางความร่วมมือของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2558 จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้ผู้ประกอบการภาคการผลิตภายในประเทศและต่างประเทศหลายรายมีแนวโน้มที่จะขยายกำลังการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น รวมถึงผู้ประกอบการจำนวนมากในต่างประเทศพิจารณาย้ายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยดังกล่าวทำให้ความต้องการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตขึ้นในระดับสูง เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายต้องการลดความเสี่ยงจากการลงทุน รวมทั้งลดขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการในการซื้อที่ดินเพื่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเอง ซึ่งมักเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูง การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงแห่งหนึ่งของประเทศไทย ทำให้ผู้ประกอบการผลิตสินค้าที่ต้องการขยายกำลังการผลิตสินค้าดังกล่าวมีแนวโน้มเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3. **กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม**

นอกจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าชั้นนำของประเทศไทย โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง*

<u>หมายเหตุ</u>:* <u>ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566</u>

ปัจจัยดังกล่าวทำให้กองทุนรวมสามารถพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมต่อกองทุนรวมในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเติบโตขึ้น ทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมยังเป็นการสร้างการเติบโตของรายได้และกระจายแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่น่าพอใจ

ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ากว่า 18 ปี

นอกจากธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแล้ว บริษัทยังดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดิน พร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง เพื่อจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้ผู้ประกอบการแต่ละรายดำเนินการลงทุนก่อสร้างอาคารโรงงานด้วยตนเองอีกด้วย โดยเริ่มดำเนินธุรกิจดังกล่าวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ปัจจุบัน พื้นที่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่จำหน่ายให้แก่ลูกค้าแล้วมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ2,621ไร่ และยังมีพื้นที่คงเหลือสำหรับขายอีกประมาณ184ไร่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด อยู่ภายใต้การบริหารงานของคณะผู้บริหารที่มีความรู้ความเข้าใจในพฤติกรรมของลูกค้าเป็นอย่างดีนอกจากนี้ คณะผู้บริหารยังมีความสัมพันธ์อันดีกับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศโดยเฉพาะนักลงทุนสัญชาติญี่ปุ่น ซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนหลักของประเทศไทยอีกทั้งคณะผู้บริหารของบริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับภาครัฐ โดยได้รับเกียรติจากหน่วยงานของรัฐและชุมชนต่างๆ ให้เข้าร่วมในคณะกรรมการชุดต่างๆ อาทิเช่นคณะกรรมการสภาอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี และคณะกรรมการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ด้วยปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

5. **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแรงจูงใจในการสร้างผลตอบแทนให้กองทุนรวม**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในรูปของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อ้างอิงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดังนั้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด จึงมีแรงจูงใจในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดด้วยการเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวมเพื่อให้ผลตอบแทนในรูปของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นๆ

นอกจากนั้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่จะทำการเสนอขายครั้งแรกด้วยสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจะคงสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

3.6 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนั้น เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด การให้เข้าชมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีการกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นเป็นเวลาประมาณ3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา และมีการกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

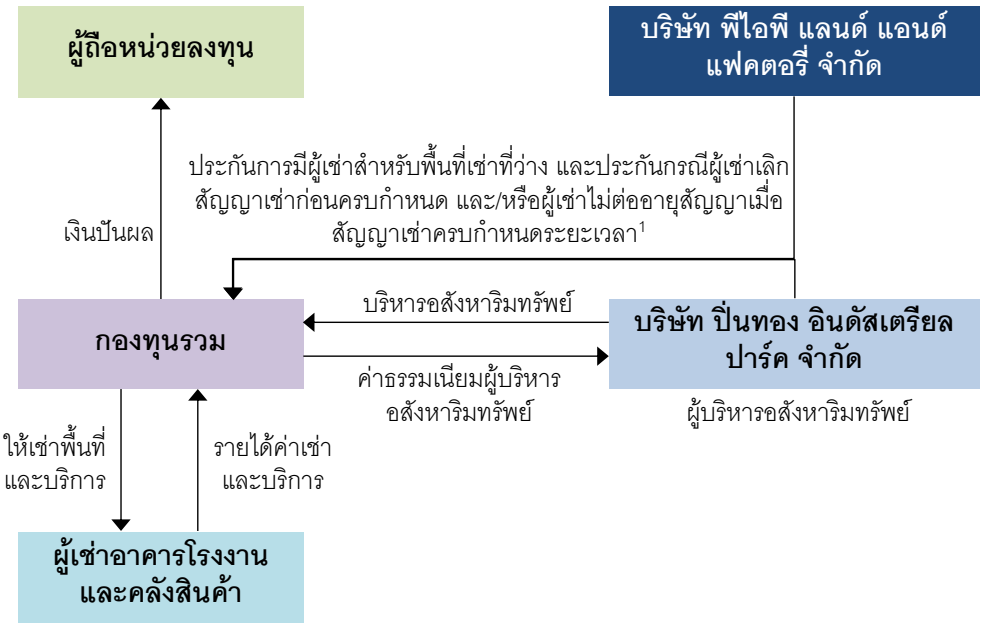
ทั้งนี้ สำหรับสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินเดิมมีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้เช่ารับทราบและยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาบริการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวมในกรณีที่ผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทุนรวม เจ้าของทรัพย์สินเดิมในฐานะผู้ให้บริการเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้เช่ารายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยูนิตเดียวกันหรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยูนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ(“**ยูนิตที่รับประกัน**”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ

โดยหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จะเป็นดังแผนภาพต่อไปนี้

<u>โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก</u>



หมายเหตุ: [1] เฉพาะยูนิตที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

3.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อที่ดินอาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงส่วนควบที่ติดตรึงตราอยู่กับที่ดินอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพียงงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่ทรงอยู่ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า

ผู้จะขาย	● บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดินเลขที่ 69646,89987, 89988, 89989, 89990, 89991, 89971, 100637, 100638, 100670, 89974, 173115, 173117, 173119, 173121, 173122, 173123, 173124, 173125, 177825, 177826,177827 และ 185742 และ ● บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดินเลขที่ 129973, 129974, 131704, 131705, 146321, 161576, 165426, 165352, 165353, 165354, 165355,165356 และ 185319 ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมกันว่า (**ผู้จะขาย**)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค(**กองทุนรวม**)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดิน รวมจำนวน 36โฉนดและอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90ยูนิต ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นใดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินข้างต้น โดยอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ ปรากฏตามสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงส่วนควบติดตรึงตราอยู่กับที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าวแต่ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และงานระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้ประโยชน์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้าและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่ทรงอยู่ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินอาคารโรงงาน คลังสินค้าและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว
ราคาที่จะซื้อขาย	กองทุนรวมจะชำระราคาที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 2,244,078,786.30บาท ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าว
เงื่อนไขบังคับก่อน	● ทรัพย์สินที่จะซื้อขายรวมถึงส่วนดัดแปลง ปรับปรุง และต่อเติม และ/หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายได้ก่อสร้าง

	อย่างถูกต้องตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีการชำรุด และ/หรือข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อการประกอบกิจการอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าได้ ● ผู้จะขายมีสิทธิโดยสมบูรณ์และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายที่จำเป็นต้องมีโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน และ/หรือเจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอันจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ● ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ● ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับโอนสิทธิในใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว ● คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ● ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ฐานะทางการเงินของผู้จะขาย กิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย ● ผู้จะขายได้มีการจัดทำและส่งมอบเอกสาร ซึ่งแก้ไขเงื่อนไขกรมธรรม์ความเสี่ยงภัยให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว โดยให้มีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าเบี้ยประกันภัยคืนแก่ผู้จะขายสำหรับกรมธรรม์ความเสี่ยงภัยข้างต้นนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานทะเบียนที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในเวลา 14 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญานี้ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (**วันโอนกรรมสิทธิ์**) และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับ

	นี้แล้ว
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และที่เกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว
คำรับรองของผู้จะขาย	ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายและมีกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ โดยปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิยึดหน่วง ภาระติดพัน การเช่าอยู่อาศัย การครอบครองหรือการเรียกร้องที่มีผลเสียหายอื่นใดที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินที่จะซื้อขาย นอกจากที่ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวมไว้ก่อนวันที่ลงนามในสัญญานี้ และผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวมแล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุกประการ
คำรับรองของกองทุนรวม	กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ	• ผู้จะขายจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการเจรจาและดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้ครบกำหนด หรือหน้าที่อื่นใดที่ผู้จะขายในฐานะผู้ให้เช่าพึงกระทำ เพื่อเป็นการรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย • ภายหลังจากที่ผู้จะขายได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จะขายจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีตามสัญญาอื่นใดอันเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ยกเว้นการให้บริการบำบัดน้ำเสียและน้ำประปา ภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ • ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้จะขายได้รับไว้จากผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยในเบื้องต้นจะส่งมอบเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80ของจำนวนเงินประกันทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และสำหรับเงินประกันส่วนที่เหลือ ผู้จะขายจะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ หากผู้จะขายได้รับเงินประกัน

	ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายหลังจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อีก ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันสุดท้ายของเดือนถัดไป
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญาโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร (2) ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยเหตุอันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางกฎหมายหรือเกิดเหตุอื่นใดโดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ อนึ่ง ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตั้งแต่ร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายเท่าที่สามารถซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือ กองทุนรวมและผู้จะขายจะตกลงร่วมกันในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ซึ่งหากกองทุนรวมยังประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต้องใช้ระยะเวลาไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมและผู้จะขายตกลงร่วมกัน หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้สิทธิยกเลิกการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือดังกล่าวโดยกองทุนรวมอาจคิดค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ทั้งนี้ คู่สัญญาจะไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ดังกล่าว (3) ในกรณีที่ผู้จะขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีหรือดำเนินการดังต่อไปนี้ (3.1) เรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมอาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวออกจากราคาที่จะซื้อขาย (3.2) ให้เลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ออกไป โดยผู้จะขายจะต้องชำระเบี้ยปรับให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 8 ของราคาที่จะซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดต่อปีจนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว หากกองทุนรวมเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินที่

	จะซื้อขายเพียงบางชิ้น ให้คำนวณอัตราเบี้ยปรับที่ผู้จะขายจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายชิ้นที่ได้เลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว (4) ในกรณีที่ผู้จะขายได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการปฏิบัติตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทุกฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ และย่อมไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดในการเรียกร้องค่าเสียหายในกรณีที่การผิดสัญญานั้นเกิดจากความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้หมายความรวมถึงค่าเสียหายจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้วย (ถ้ามี)

2. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ**

ผู้ให้สัญญา	• บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนและ • บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมกันว่า (**ผู้ให้สัญญา**)
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (**กองทุนรวม**)
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก
การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง	ในกรณีที่ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีพื้นที่เช่าว่างอยู่โดยไม่มีผู้เช่า (**พื้นที่รับประกัน**) ผู้ให้สัญญาจะเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าวนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลารับประกัน 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันที่ผู้ให้สัญญาจะเช่าดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

	ที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อนโดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ เว้นแต่ช่วงระยะเวลาที่มีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวมแทนผู้ให้สัญญาตามข้อกำหนดในข้อนี้ภายในระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกดังกล่าวที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาเพื่อเช่าพื้นที่รับประกันเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวโดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าที่รับประกันเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 3(สาม) ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา	ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ (“**ยูนิตที่รับประกัน**”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่ายูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิมภายในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่า

	รายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้นๆ ทั้งนี้ หากบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้เช่าที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว โดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน	ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนใช้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ทั้งที่มีอยู่ก่อนและภายหลังจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว (**สัญญาเช่า**) ที่กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้ให้สัญญาเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง ผู้ให้สัญญาตกลงเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจากกองทุนรวมจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขว่า (1) หากสัญญาเช่าระบุให้ผู้ให้เช่าสามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ให้กองทุนรวมดำเนินการนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าเช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาตามเหตุข้างต้นแล้ว จนกว่าผู้ให้สัญญาจะหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรือจนกว่าเงินประกันดังกล่าวจะหมดไป แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใดเกิดก่อน ทั้งนี้ หากเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ถูกนำมาใช้เป็นค่าเช่าจนครบจำนวนแล้ว และผู้ให้สัญญายังไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือได้ ผู้ให้สัญญาจึงจะทำการชำระค่าเช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวมตามที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น (2) แต่หากสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ผู้ให้สัญญาจะทำการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า โดยที่มีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่าราย

	เดิมเพียงเท่าใด ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบในการชำระส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพียงเท่านั้น โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาเพื่อเช่าพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบอกเลิกเนื่องจากเหตุดังกล่าวข้างต้น เป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายใหม่ได้ทำการย้ายออกมาเพื่อมาเช่าพื้นที่ตามวรรคนี้แทน จากกองทุนรวมโดยให้นำข้อกำหนดในข้อการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างนี้มาบังคับใช้โดยอนุโลมจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเดิมของผู้เช่ารายใหม่ อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่ารายใหม่ตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่าเดิม จะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	● บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ● บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงว่าตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนที่ต้องถือไว้เพื่อปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) เป็นการจำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลซึ่งมีรายชื่อตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ หรือ (2) เป็นกรณีอื่นใดที่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร โดยทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดรับรองต่อกองทุนรวมว่า

	หากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดได้จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนเบื้องต้นอันเนื่องมาจากข้อยกเว้นดังกล่าวข้างต้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดจะดำเนินการให้ผู้รับโอนหน่วยลงทุนนั้นลงนามในข้อตกลงที่จะร่วมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาข้อนี้กับกองทุนรวมด้วย ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาตกลงกระทำการฉบับนี้
สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	● ตลอดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมผู้ให้สัญญารับรองต่อกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)ว่าหากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ซึ่งผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์(เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่น ที่ไม่ใช่ธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือให้เช่าในลักษณะเดียวกันกับผู้ให้สัญญาหรือกองทุนรวม) ผู้ให้สัญญาตกลงให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา ● กรณีการให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมหรือ REIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (**หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ**) เพื่อให้กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาลงทุนก่อน โดยที่หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่างๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (**ข้อเสนอ**) รวมถึงเปิดเผยรายละเอียดของผู้ที่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (**ผู้ซื้อบุคคลที่สาม**)(ถ้ามี) โดยในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ตกลงจะเก็บรักษาความลับที่เกี่ยวกับชื่อและข้อเสนอของผู้ซื้อบุคคลที่สามดังกล่าว รวมทั้งลงนามในสัญญาเก็บรักษาความลับ (ถ้ามี) ตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้สัญญาเป็นคราวๆ ไป ● ภายใน 90 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา กองทุนรวมหรือ REIT อาจใช้สิทธิดังต่อไปนี้ (1)ซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า

	และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยบอกกล่าวความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (**หนังสือตอบรับข้อเสนอ**) ไปยังผู้ให้สัญญา หรือ (2)ตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (**หนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอ**) ในกรณีดังกล่าวผู้ให้สัญญาจะสามารถนำทรัพย์สินที่เสนอนั้นๆ ไปขาย และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงให้แก่ผู้ซื้อบุคคลที่สามต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นจะต้องไม่ดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT และหากผู้ให้สัญญามีข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT ผู้ให้สัญญาจะต้องนำข้อเสนอดังกล่าวมาเสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาก่อน โดยให้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการเจรจา ตกลง หรือเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อบุคคลที่สามได้ภายใน 365 วันนับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับหนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอจากกองทุนรวมหรือ REIT แล้ว หากผู้ให้สัญญายังมีความประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือ REIT ในการพิจารณาลงทุนก่อนดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้นโดยอาจกำหนดรายละเอียดของทรัพย์สิน รวมถึงราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่างๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่ • หากกองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมหรือ REIT และผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง (หากจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว • อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงและเข้าใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยกองทุนรวมหรือ REIT นั้นขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ REIT มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติมได้ และ/หรือเมื่อการเพิ่มทุนของกองทุนรวมหรือ REIT สำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ REIT มีมติไม่อนุมัติ

	ให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติม หรือหากกองทุนรวมหรือ REIT ไม่ดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ไม่ถือว่าเป็นเหตุแห่งการผิดสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งไม่กระทบสิทธิของกองทุนรวมหรือ REIT ภายใต้สัญญาฉบับนี้
สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)* **หมายเหตุ**:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566	ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (REIT) ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น แก่กองทุนรวมหรือ REIT เมื่อกองทุนรวมหรือ REIT ร้องขอโดยมีเงื่อนไขว่า กองทุนรวมหรือ REIT จะต้องซื้อทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดในคราวเดียวกัน เว้นแต่เป็นกรณีที่ประเภทหรือคุณสมบัติของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ไม่สามารถลงทุนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยที่ ● ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ ตลอดจนระยะเวลาในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป ● หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อดังกล่าวได้ ให้ผู้ให้สัญญาแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552จำนวน 2 ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว และให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว อนึ่ง ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบร่วมกัน
การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT)	ในกรณีที่มีกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กำหนดให้กองทุนรวมต้องแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) กองทุนรวมและผู้ให้สัญญาจะตกลงร่วมกันในการพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพดังกล่าว โดยหากกองทุนรวมและผู้ให้สัญญาตกลงที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT แล้ว ผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการช่วยเหลือกองทุนรวมเพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว

	การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REITเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REITเป็นต้น
คำรับรองและคำยินยอม	ในกรณีที่กองทุนรวมตรวจพบภายหลังวันทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ที่ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้อง หรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทุนรวม ผู้ให้สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณียังคงต้องรับผิดต่อกองทุนรวม ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	• ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้สัญญารายนั้นไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญารายนั้นได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้อันเป็นผลมาจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้า สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาฉบับนี้ • ผู้ให้สัญญาบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและ/หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย • คู่สัญญาผู้ให้สัญญารายใดได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้สัญญารายนั้นต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญารายนั้นในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ • ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมโดย

	ในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอให้มีการลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุนรวม ● ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	● กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทั้งสองรายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและมีการชำระบัญชีของกองทุนรวม หรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญา ● ผู้ให้สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของกองทุนรวม ● ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญา เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยข้อจำกัดทางกฎหมาย โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ (3) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้เกิดจากการเสนอของผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน ● เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าว

	เกิดขึ้นจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

3. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ทรัพย์สินที่บริหาร	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก
ระยะเวลาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 5 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุตามสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม • ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใดๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ทั้งนี้กองทุนรวมจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และกองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร
หน้าที่ของกองทุนรวม	• กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างเต็มที่ ภายใต้โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม • ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ • รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้น

	ภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าตอบแทน	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ค่าตอบแทนในจำนวนเท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้ของกองทุนรวมจากค่าเช่าและค่าบริการ (2) ค่าตอบแทนพิเศษในจำนวนเท่ากับร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่บริหาร อนึ่ง การคำนวณค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตาม (1) และ (2) ข้างต้น ให้หมายรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาและ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการด้วย (3) ค่านายหน้าขายทรัพย์สินที่บริหารในจำนวนเท่ากับร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินที่บริหารนั้นจะกระทำได้ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี (4) ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่บริหารแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสัญญาเช่าใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและ/หรือผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การประกันในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

	ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) – (4) ข้างต้น ภายใน 15 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ณ วันที่ทำสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใดๆ ที่มิได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ● การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
คำรับรองกองทุนรวม	กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา (2) ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ (4) ในกรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

	(5) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่ได้ดำเนินการหรือไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น (6) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ตามประมาณการกำไรสุทธิ (BudgetedNet Property Profit) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี เว้นแต่ในกรณีมีเหตุสุดวิสัย (7) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือนกองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว หรือพื้นที่ที่เช่าโดยผู้ให้สัญญาตามสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว (8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ (2)หรือ(8) ข้างต้น
ผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ทั้งนี้ เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ในการเก็บข้อมูลเป็นความลับตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ปฏิบัติ

	ผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้

3.8 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการซื้อที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้ารวมถึงส่วนควบที่ติดตรึงตราอยู่กับที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพียงงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่ทรงอยู่ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ภายหลังจากที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามที่ปรากฏในตาราง “สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก” ซึ่งมีบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วน อยู่ก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ในภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะแต่งตั้ง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

2. กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่เหลือ (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่เดิม) ซึ่งมีบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ อยู่ก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เป็นบุคคลที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ณ วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2556) นอกจากนี้ คณะกรรมการของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ทั้งหมดยังเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

3. บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

4. ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ(“**ยูนิตที่รับประกัน**”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด

ระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ

5. บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่เดิม และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และตกลงรักษาสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม(ปรากฏตามรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญ ในส่วนของสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

3.9 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม และ/หรือคลังสินค้า ซึ่งกลุ่มปิ่นทองมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)* และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

1. **สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน** (Option to Invest)*

ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบุคคลที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (REIT) (แล้วแต่กรณี) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์มีสิทธิซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ทั้งนี้ ในราคาและระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน หรือในราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี)

หมายเหตุ:* ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566

2. **สิทธิในการปฏิเสธก่อน** (Rightof First Refusal)

ตลอดระยะเวลา10ปีนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่ายโอน หรือให้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นๆที่ไม่ใช่ธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือให้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟค

ตอรี่ จำกัด หรือกองทุนรวม) บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวมหรือ REIT โดยระบุข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น เพื่อให้กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณารับข้อเสนอก่อน

หากกองทุนรวมหรือ REIT ได้มีคำสนองต่อคำเสนอในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมหรือ REIT และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะใช้ความพยายามในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงานก.ล.ต.) และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง (หากจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวคำสนองเพื่อลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ในกรณีที่กองทุนรวมหรือ REIT ปฏิเสธคำเสนอดังกล่าวเป็นหนังสือแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จึงจะสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปเสนอต่อบุคคลที่สาม อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้น จะต้องไม่ดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ หากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ไม่สามารถดำเนินการเจรจา ตกลง หรือเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อบุคคลที่สามได้ภายใน 365 วันนับแต่วันที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ได้รับหนังสือตอบปฏิเสธคำเสนอจากกองทุนรวมหรือ REIT แล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือ REIT ในการพิจารณาลงทุนก่อนดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาใช้สิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใดๆ เท่าที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และเท่าที่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนในอนาคตนั้นกองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือปัจจัยความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้แล้วเห็นว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเปลี่ยนเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดปัจจัยความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือถูกทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุน

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” และคำอื่นที่แสดงถึงโอกาส และ/หรือความน่าจะเป็น เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ที่เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต เป็นเพียงความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบัน และมิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นๆโดยทำการศึกษารายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมด (Legal Due Diligence Report) รายละเอียดจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมดของผู้ประเมินราคาอิสระ (Valuation Report) และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทั้งหมด (Engineering Report) อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การศึกษาและตรวจสอบรายงานโดยบริษัทจัดการดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุง รายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระและรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากความบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิคในการตรวจสอบ หรือแสดงความเสื่อมหรือไม่สามารถใช้งานได้หรือใช้ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพอันส่งผลต่อการหาประโยชน์โดยกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญเมื่อผ่านการใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นระยะเวลาหนึ่ง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและผู้เชี่ยวชาญ

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

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการ

ต่างประเทศ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเป็นต้น ย่อมจะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่า หรือต่อสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

3. **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) รวมถึงการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ซึ่งอาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างด้วย โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน

ทั้งนี้ ภายหลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปีพ.ศ.2554 ทำให้ธุรกิจประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับประกันภัยโดยเฉพาะการพิจารณารับประกันภัยสำหรับความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติ เช่น ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว ภัยลมพายุ บางบริษัทประกันภัยจึงไม่รับทำประกันภัย ในขณะที่บางบริษัทประกันภัยยังคงรับทำประกันภัย แต่คิดเบี้ยประกันในอัตราที่สูงและจำกัดวงเงินความคุ้มครอง โดยจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยดังกล่าว ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่างมีการเตรียมแผนป้องกันปัญหาน้ำท่วม โดยภาครัฐบาลได้ตั้งงบประมาณจำนวนมากเพื่อใช้ในการวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน และระบบแก้ไขปัญหาอุทกภัยของประเทศ สำหรับภาคเอกชนเอง ผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่างก็เร่งก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำรอบนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปี พ.ศ.2554 โดยตรง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีไม่ได้อยู่ในทางน้ำที่ไหลมาจากทางภาคเหนือและภาคกลาง อีกทั้ง ที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองยังมีระดับความสูงที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางค่อนข้างมาก โดยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองอยู่ที่ 20-30 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) อยู่ที่ 40-70 เมตร และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 อยู่ที่ 100-190 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองได้วางระบบระบายน้ำที่ดี และยังได้มีการวางระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4. **ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะสูงกว่าหรือเท่ากับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนในครั้งแรก และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์นั้นอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินอัตราเงินเฟ้อ นโยบายทั้งทางตรงหรือโดยอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น นักลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม รวมถึงไม่มีหลักประกันว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

5. **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

6. **ความเสี่ยงด้านภาษี**

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

7. **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าลดลง**

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรง โดยบริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขัน

กับกองทุนรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทำให้กองทุนรวมต้องลดอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า และ/หรือทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้ยากขึ้น ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดีหากในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่โดยไม่มีผู้เช่า กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าว โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยูนิตเดียวกันหรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยูนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อนหรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวกับกองทุนรวมภายในระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

8. **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า**

ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่า อัตราการว่างของอาคารโรงงานและคลังสินค้าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม และอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าหรือผู้รับบริการปัจจุบันส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันความเสียหายดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้รับบริการผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

9. **ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้า และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10. **ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า**

ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในปัจจุบันนั้น ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า เป็นต้น ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนรวมน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่มีผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและกระทำการได้กำหนดให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญา รับประกันแก่กองทุนรวม หากผู้เช่ายูนิตที่รับประกันภายใต้สัญญาฉบับดังกล่าวใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าและ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่ายูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิมภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับ

สัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้นๆ

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าบางฉบับยังกำหนดให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยไม่ถูกริบเงินประกันความเสียหาย หากเป็นกรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานเป็นของตนเอง อย่างไรก็ตาม ในส่วนนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงที่จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมเช่า โดยที่มีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้เช่าเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดดังกล่าว หรือรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม

11. **ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

12. **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนของกองทุนรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทุนรวม**

อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐ ทั้งนี้ หากมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน) ในกรณีดังกล่าวข้างต้นกองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเลย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมและทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้ประมาณการไว้

(ข) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ยังอาจจะเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด รวมถึงกลุ่มธุรกิจได้เริ่มประกอบธุรกิจให้เช่าและขายโรงงานและคลังสินค้าเป็นธุรกิจหลัก มาเป็นระยะเวลากว่า 18 ปี โดยได้เปิดทำการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ทั้งนี้ แม้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะได้ขายอสังหาริมทรัพย์บางส่วนให้แก่กองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ก็ยังคงถือกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ และในพื้นที่อื่นอีกจำนวนหนึ่ง และยังมีแผนงานขยายธุรกิจออกไปอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการเช่า หรือซื้อพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานและคลังสินค้า และขนาดของพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกใช้บริการอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก อีกทั้ง การที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) จะยิ่งทำให้ภาคธุรกิจของประเทศมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่าและ/หรือซื้ออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า นั้นมีปริมาณสูงขึ้น จึงไม่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความเป็นไปได้ที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น ไม่ว่าจะเป็นจากการคัดเลือกอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทุนรวม และจากการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้า บริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จ และส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนรวมกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิผู้เช่าขอซื้ออาคารโรงงานหรือคลังสินค้าดังกล่าวได้ (Option to Buy)

สำหรับแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด นั้น บริษัทจัดการได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ปิ่นทอง

อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด โดยคำนวณจากสัดส่วนของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำหนดให้มีค่าตอบแทนพิเศษโดยคำนวณจากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งกำหนดให้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงจะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ และตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมดังนั้น จึงคาดได้ว่า บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ย่อมประสงค์ให้กองทุนรวมมีผลการดำเนินการที่ดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยและผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ

อนึ่ง เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังกำหนดว่าหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ตามประมาณการกำไรสุทธิที่กำหนดเป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี หรืออัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือนกองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนตัวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)ในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะลงทุน(Option to Invest) จากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ ตามราคาที่กองทุนรวมหรือ REITและบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงกัน หรือตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) โดยสิทธิดังกล่าวจะมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม*

<u>หมายเหตุ</u>:* <u>ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น ทั้งข้อ จะมีการยกเลิกโดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและ</u>

<u>ภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566</u>

สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการดังกล่าวยังกำหนดให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือให้เช่า ในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด หรือกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างเต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นการประสานประโยชน์ระหว่างกันและมีโอกาสน้อยที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2. **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกันดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช่ความผิดของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด กองทุนรวมและบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยลงใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารโรงงานและ

คลังสินค้า ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์นั้น และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับหากกองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปก็ตาม

3. **ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ ได้แก่ สภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลหรือได้รับน้อยกว่าที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

4. **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

5. **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนรวมกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับน้อยลง นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อ

การดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้เงินจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมอาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การดำเนินการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในลักษณะดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ หากมีสัญญาณว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวขึ้นในระยะปานกลางหรือระยะยาว หรือในทางกลับกันจากอัตราดอกเบี้ยคงที่มาเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหากอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวลงเป็นต้น

6. **ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้**

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคตหรือสภาวะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม อนึ่งการประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้นการประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การผิดสัญญาการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เป็นต้น ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้นสมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

7. **ความเสี่ยงเรื่องการเพิ่มทุนในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ** Real Estate Investment Trust (REIT))

กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REITทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัดที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT ดังกล่าว เป็นต้น

3.11 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวเนื่องกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดย ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน(Property All Risks Insurance) (2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (3) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำหรือรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์และกำหนดให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ การประกันภัยทั้งหมดตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้นกองทุนรวมจะเอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ทั้งนี้ ภายใต้การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และบุคคลภายนอกจะได้รับความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนภายใต้เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการเห็นว่ามีความจำเป็น เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ นอกจากการประกันภัยที่กองทุนรวมจัดให้มีดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนยังสามารถจัดให้มีประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของตนเองที่อยู่ภายในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่างหาก

<u>สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้</u>

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประโยชน์	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	กองทุนรวม	บุคคลภายนอก	กองทุนรวม

3.12 เงื่อนไขการลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

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

(2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าวในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

3.13 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และข้อมูลราคาประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไป

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการประเมิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)
				บริษัทอเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)		
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	16.00	16.20	วิธีรายได้ (Income Approach)	17.60
2	ปิ่นทอง 1		B	16.10	16.20		17.71
3	ปิ่นทอง 1		C	16.10	16.20		17.71
4	ปิ่นทอง 1		D	16.10	16.20		17.71
5	ปิ่นทอง 1		E	17.50	17.70		19.25
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	22.70	22.80		24.97
7	ปิ่นทอง 1		B	23.40	22.60		24.86
8	ปิ่นทอง 1		C	23.70	22.80		25.08
9	ปิ่นทอง 1		D	22.20	22.50		24.42
10	ปิ่นทอง 1		E	25.30	24.60		27.06
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	15.80	15.30		16.83
12	ปิ่นทอง 1		A2	17.20	16.60		18.26
13	ปิ่นทอง 1		A3	16.20	15.60		17.16
14	ปิ่นทอง 1		B1	18.20	18.90		20.02
15	ปิ่นทอง 1		B2	15.50	16.10		17.05
16	ปิ่นทอง 1		B3	19.50	20.40		21.45
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	18.10	17.40		19.14
18	ปิ่นทอง 1		A2	18.30	17.60		19.36
19	ปิ่นทอง 1		A3	17.60	17.60		19.36
20	ปิ่นทอง 1		B1	14.90	15.00		16.39
21	ปิ่นทอง 1		B2	16.70	16.80		18.37
22	ปิ่นทอง 1		B3	15.40	15.20		16.72
23	ปิ่นทอง 1		B4	17.80	17.70		19.47

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการประเมิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)
				บริษัทอเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)		
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	15.40	14.90	วิธีรายได้ (Income Approach)	16.39
25	ปิ่นทอง 1		B	14.30	14.80		15.73
26	ปิ่นทอง 1		C	11.30	11.00		12.10
27	ปิ่นทอง 1		D	11.10	11.40		12.21
28	ปิ่นทอง 1		E	10.20	9.80		10.78
29	ปิ่นทอง 1		F	10.70	9.70		10.67
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A	19.00	18.80		20.68
31	ปิ่นทอง 1		B	21.10	20.40		22.44
32	ปิ่นทอง 1		C	23.10	22.20		24.42
33	ปิ่นทอง 1		D	24.60	23.90		26.29
34	ปิ่นทอง 1		E	25.30	26.20		27.83
35	ปิ่นทอง 1	เฟส 7	A	49.30	47.20		51.92
36	ปิ่นทอง 1		B	40.00	38.70		42.57
37	ปิ่นทอง 1		C	28.80	31.20		31.68
38	ปิ่นทอง 1		D	25.00	25.20		27.50
39	ปิ่นทอง 1	เฟส 8	A1	23.40	22.70		24.97
40	ปิ่นทอง 1		A2	25.30	24.50		26.95
41	ปิ่นทอง 1		A3	17.90	18.10		19.69
42	ปิ่นทอง 1		B1	20.60	23.10		22.66
43	ปิ่นทอง 1		B2	24.30	23.30		25.63
44	ปิ่นทอง 1		B3	33.10	32.10		35.31
45	ปิ่นทอง 1		C1	21.90	24.20		24.09
46	ปิ่นทอง 1		C2	21.90	24.20		24.09
47	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A1	22.70	21.90		24.09
48	ปิ่นทอง 2		A2	26.10	26.10		28.71
49	ปิ่นทอง 2		A3	25.50	26.40		28.05

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการประเมิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)
				บริษัทอเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)		
50	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A4	27.20	26.30	วิธีรายได้ (Income Approach)	28.93
51	ปิ่นทอง 2		B1	21.10	21.80		23.21
52	ปิ่นทอง 2		B2	19.30	18.60		20.46
53	ปิ่นทอง 2		B3	19.30	18.60		20.46
54	ปิ่นทอง 2		B4	23.60	22.80		25.08
55	ปิ่นทอง 2		B5	23.60	22.80		25.08
56	ปิ่นทอง 2	เฟส 9/2	A	84.60	80.20		88.22
57	ปิ่นทอง 1	เฟส 10	A1	84.70	84.90		93.17
58	ปิ่นทอง 1		A2	84.40	84.80		92.84
59	ปิ่นทอง 1		B1	51.60	49.80		54.78
60	ปิ่นทอง 1		B2	24.50	24.40		26.84
61	ปิ่นทอง 1		B3	22.60	24.80		24.86
62	ปิ่นทอง 1		B4	24.80	24.80		27.28
63	ปิ่นทอง 1		B5	25.10	25.00		27.50
64	ปิ่นทอง 2	เฟส 11	A	82.20	79.00		86.90
65	ปิ่นทอง 1	เฟส 14	B1	33.80	32.80		36.08
66	ปิ่นทอง 1		C1	27.60	29.40		30.36
67	ปิ่นทอง 1		C2	31.70	30.70		33.77
68	ปิ่นทอง 1		C3	30.90	29.90		32.89
69	ปิ่นทอง 1		C4	29.50	29.70		32.45
70	ปิ่นทอง 1		C5	30.30	30.70		33.33
71	ปิ่นทอง 2	เฟส 15	A1	30.00	30.10		33.00
72	ปิ่นทอง 2		A3	30.10	29.20		32.12
73	ปิ่นทอง 2		B1	34.80	34.40		37.84
74	ปิ่นทอง 2		B2	35.10	34.40		37.84
75	ปิ่นทอง 2		B3	33.80	34.30		37.18
76	ปิ่นทอง 2		B4	35.50	34.50		37.95

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการประเมิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)
				บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557)(ล้านบาท)		
77	ปิ่นทอง 3	เฟส 16	A	57.20	57.70	วิธีรายได้ (Income Approach)	62.92
78	ปิ่นทอง 3		B1	64.10	64.60		70.51
79	ปิ่นทอง 3		B2	64.50	65.00		70.95
80	ปิ่นทอง 2	คลังสินค้า	A1	178.90	198.40		196.79
81	ปิ่นทอง 2		A2				
82	ปิ่นทอง 2		A3				
83	ปิ่นทอง 2		A4				
84	ปิ่นทอง 2		A5				
85	ปิ่นทอง 2		A6				
86	ปิ่นทอง 2		B1				
87	ปิ่นทอง 2		B2				
88	ปิ่นทอง 2		B3				
89	ปิ่นทอง 2		B4				
90	ปิ่นทอง 2		B5				
รวม				2,378.60	2,384.40		2,574.99

ที่มา:บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยคำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	วันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2557	วันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2557
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.6 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการประเมินมูลค่าใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิที่จะเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกนับ	

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	จากวันที่ประเมินมูลค่า และคำนวณมูลค่าณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal valueหรือ Reversionary value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11 หารอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ</u> เติบโตในอัตราปีละประมาณร้อยละ 3.00ต่อปี	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ</u> เติบโตทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากค่าเช่าตลาด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.50 ต่อปี
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับประมาณการรายได้ในงวดถัดมา	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับประมาณการรายได้ในงวดถัดมา
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัยโดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัยโดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)
ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง	1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน	1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาอาคารโรงงานและคลังสินค้าและร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาอาคารโรงงานและคลังสินค้าและร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร</u>		

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
<u>อสังหาริมทรัพย์</u>		
▪ ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์	
▪ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ *กำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์*หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	
▪ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่3 ปี หรือประมาณร้อยละ 0.70ของรายได้รวม	อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่3 ปี หรือประมาณร้อยละ 0.75ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ	ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวมซึ่งประกอบด้วยได้แก่ ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร(LG) ค่าตรวจสอบอาคารค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้าค่าขยายเขตไฟฟ้าค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม ซึ่งประกอบด้วยได้แก่ ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร(LG) ค่าตรวจสอบอาคารค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้าค่าขยายเขตไฟฟ้าค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00
อัตราคิดลด (Discount rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2รายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับย่อของบริษัท ไนท์แฟรค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัดและสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นบริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

ดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

<u>ความสมเหตุสมผลในการลงทุน</u>

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. **มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ** 10

   บริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและมีความเห็นว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าดังกล่าวเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากได้ตั้งอยู่บนสมมุติฐานที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของทรัพย์สินที่ประเมินค่า สภาพภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน และสะท้อนมุมมองในอนาคตของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายที่มีต่อทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 น่าจะมีความเหมาะสมดีแล้ว

2. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นและศักยภาพหลายประการ**

   ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9 กิโลเมตร ซึ่งถือว่ามีระยะห่างน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆในปัจจุบัน นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวอยู่ห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและกรุงเทพมหานครเพียงประมาณ65 กิโลเมตรและ 95 กิโลเมตร ตามลำดับ ส่งผลให้ผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถส่งออกสินค้าทางอากาศได้สะดวก และกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้รวดเร็วนอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัยต่ำ ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในปัจจุบัน สำหรับด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่เหมาะสมและมีการกระจายตัวของผู้เช่าและมิได้พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับด้านผลการดำเนินงาน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง และมีโอกาสในการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เนื่องจากอัตราค่าเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณเดียวกันนอกจากนี้ เนื่องจากปัจจุบันที่ดินเปล่าที่เหมาะสมสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงพื้นที่ที่เหมาะสำหรับการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีมีอยู่อย่างจำกัด การที่กองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว (Freehold) จะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับโอกาสจากการเติบโตของราคาที่ดินอีกเช่นกัน

3. **ราคาที่ได้จากรายงานประเมินยังไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บางประการ**

   การประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ไม่ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ โอกาสในการได้รับประโยชน์จากการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน(AEC) ซึ่งบริษัทจัดการเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลให้ความต้องการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตขึ้นในระดับสูงและเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในระยะยาว นอกจากนี้ การที่กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง ยังเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่อาจส่งผลต่อการเติบโตของกองทุนรวมในอนาคต

4. **มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะส่งผลให้นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนภายใน** (Internal Rate of Return : IRR)**ที่น่าพอใจ**

   เมื่อพิจารณาจากมูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน 2,574.99ล้านบาท และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด (บริษัทอเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด)จะเห็นได้ว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR)ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเท่ากับประมาณร้อยละ 10.6ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนข้างต้นอยู่ในระดับที่ดีและน่าจะเป็นที่น่าพอใจแก่ผู้ลงทุน

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

3.14 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน

(หน่วย: บาท)	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
รายได้จากการดำเนินงาน	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	238,809,262
รายได้อื่น	93,150
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	238,902,412
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(26,636,131)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	212,266,281
ดอกเบี้ยรับ	992,120
รวมรายได้	213,258,401
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	

(หน่วย: บาท)	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(15,542,975)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(9,663,528)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(552,202)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(828,302)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของกองทุนรวม	(3,210,000)
ค่าใช้จ่ายในออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และจัดตั้งกองทุนรวม	(704,808)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	182,756,586
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
(อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 97.05)	177,365,267

ที่มา: บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์ประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไรและความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนดังกล่าว โดยทำการวิเคราะห์จากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึง 31 พฤษภาคม 2558 ซึ่งได้รับการสอบทานโดย บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ประกอบกับสมมติฐานดังต่อไปนี้

ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย (บาทต่อหน่วย)	จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย (หน่วย)	จำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุน (บาท)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)
10.00	224,510,000	2,245,100,000

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	**ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)**	**ประมาณอัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1] (บาทต่อหน่วย)**	**ประมาณอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1] (ร้อยละ)**
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,695,029	0.7870	7.87
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	178,035,504	0.7930	7.93

หมายเหตุ: [1]อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558และไม่อาจรับรองผลได้ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

อัตราการเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่าพื้นที่มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558เท่ากับร้อยละ 100 โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	**ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)**	**ประมาณอัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1] (บาทต่อหน่วย)**	**ประมาณอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1] (ร้อยละ)**
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,210,737	0.7849	7.85
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90

หมายเหตุ: [1]อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558และไม่อาจรับรองผลได้ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

<u>กรณีต่ำที่สุด</u>

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม เท่ากับร้อยละ 0.5 ต่อปีซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558เท่ากับร้อยละ 95 ซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5

<u>กรณีสูงที่สุด</u>

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558เท่ากับร้อยละ 2.5 ต่อปีซึ่งสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558เท่ากับร้อยละ 100

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	**ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)**	**ประมาณอัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1] (บาทต่อหน่วย)**	**ประมาณอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน[1](ร้อยละ)**
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
กรณีต่ำที่สุด	170,937,766	0.7614	7.61
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90
กรณีสูงที่สุด	178,035,504	0.7930	7.93

หมายเหตุ: [1]อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558และไม่อาจรับรองผลได้ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

4. การกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

   (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

   (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

   (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมทั้งนี้ ให้เป็นไปเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหรือกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า และ

จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าวแต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขพิเศษ</u>

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk)ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

5. หลักเกณฑ์การลงทุน

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1.1 บริษัทจัดการต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

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

(ค) มีเอกสารสิทธิ์หรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่งบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

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

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพยต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลง หรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.10 ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยหรือจัดให้มีการทำประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance)

ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance)โดยจะกำหนดทุนประกันให้มีมูลค่าใกล้เคียงกับต้นทุนในการ

ก่อสร้างอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนขึ้นใหม่ในสภาพที่มีการวางฐานรากแล้ว (ต้นทุนทดแทนใหม่ ไม่รวมฐานราก) ทั้งนี้ ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัดได้ประเมินต้นทุนทดแทนใหม่ดังกล่าวของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดประมาณ 1,042ล้านบาทโดยกองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ทั้งนี้วิธีจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันภัยดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ทุนประกันดังกล่าวจะมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากเป็นมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและสามารถสะท้อนถึงต้นทุนการก่อสร้างที่มีความเป็นปัจจุบันของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

(2) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)โดยจะกำหนดทุนประกันให้ใกล้เคียงกับประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ทุนประกันดังกล่าวจะมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากระยะเวลาประมาณ 1 ปีสำหรับการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเพื่อใช้เป็นทุนประกัน จะเป็นระยะเวลาที่ใกล้เคียงกับระยะเวลาในการก่อสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

(3) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)โดยจะกำหนดทุนประกันประมาณ 20 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหาย และ/หรือบาดเจ็บจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างและ/หรือเกิดอุบัติเหตุ โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยและกำหนดให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ทุนประกันดังกล่าวจะมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ในหัวข้อ 3.11การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

5.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

5.1.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

จัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction)

5.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น Serviced Apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

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

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

5.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.15 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว นอกจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

5.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่า

เช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก (At Arm's Length Transaction)

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

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

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

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

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

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

(ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

<u>เงื่อนไขพิเศษ</u>

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

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

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน(ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

(3) ในการจ่ายเงินปันผลตาม (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และ/หรือ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

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

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

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

(5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

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

7.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

7.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้ซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทจัดการขอ

สงวนสิทธิในการพิจารณาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบการถือหุ้นของผู้ลงทุนต่างด้าวอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

7.4 ภายใต้บังคับข้อ 7.5 และข้อ 7.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

7.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 7.4 โดยอนุโลม

7.8 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552

7.9 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 7.4 (3) ข้อ 7.5 (3) และข้อ 7.7กองทุนรวมจะดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

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

7.11 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 7. และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

สำหรับกรณีผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ดังนี้

10.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแล

ผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

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

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางการลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

(1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน

(2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จำนวน 1 คน ทั้งนี้หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนตามข้อ (2) มีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการและเพิกถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 (2) ข้างต้น

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด จนทำให้มีจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่ครบตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามวรรคแรก บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุ

ถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

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

(2) ให้คำปรึกษาแก่บริษัทจัดการในเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3) พิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

(4) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามหน้าที่ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

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

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

(7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	:	0-2296-3582
โทรสาร	:	0-2683-1298

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ต่อไป

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการ ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวมบริษัทจัดการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลันทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ ซึ่งการเปิดเผยดังกล่าวก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือก่อให้เกิดประโยชน์ตอบแทนอื่นใดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ ที่เป็นผลจากการเปิดเผยข้อมูลโดยมิชอบดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากบริษัทจัดการต้องติดต่อ และ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

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

(ซ) ในกรณีที่หน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตาม

คำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม ตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีที่หน้าที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ที่ปฏิบัติหน้าที่แทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	:	**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	ฝ่ายปฏิบัติการบริการธุรกิจหลักทรัพย์ ชั้น AAเลขที่1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขต ยานนาวา กรุงเทพฯ10120
โทรศัพท์	:	0-296-2833
โทรสาร	:	0-2683-1297

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่

สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	**บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด**
ที่อยู่	:	ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	:	0-2286-9999
โทรสาร	:	0-2286-5050

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

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	**ธนาคารไทยพาณิชย์จากัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ ชั้น 17 โซน B&C สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์ ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	02-777-6784

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

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ

3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

18. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : **บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ : 0-2643-8223

โทรสาร : 0-2643-8224

ชื่อ	:	**บริษัท อเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด**
ที่อยู่	:	ชั้น 31 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์889 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทรกรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	:	0-2675-8403
โทรสาร	:	0-2675-8427 หรือ 8428

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

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

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

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

19.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	**บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด**
ที่อยู่	:	789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
โทรศัพท์	:	(038) 296-334
โทรสาร	:	(038) 296-333

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5ปี บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่ได้ดำเนินการหรือไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมและกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วหรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ตามประมาณการกำไรสุทธิ (BudgetedNet Property Profit) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปีเว้นแต่ในกรณีมีเหตุสุดวิสัยหรือในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน(ทั้งนี้ การคำนวณอัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ยเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง โดยไม่ตัดสิทธิกองทุนรวมหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาของอีกฝ่าย

21. ข้อมูลบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและบริษัทในเครือ

ธุรกิจของบริษัทในเครือปิ่นทองเริ่มต้นขึ้นจากการก่อตั้ง บริษัท จุฑาวรรณ จำกัด ในปี พ.ศ. 2521 ด้วยทุนจดทะเบียนประมาณ 390 ล้านบาท เพื่อเป็นตัวแทนจำหน่ายเหล็กกล้าและเหล็กแผ่นสแตนเลส ต่อมาได้ดำเนินการก่อสร้างโรงงานสำหรับผลิตเหล็กและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ พร้อมขยายธุรกิจอื่นๆ จำนวนมาก จนปัจจุบันธุรกิจของบริษัทในเครือปิ่นทองสามารถจำแนกออกเป็นธุรกิจ 3ประเภทหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจเหล็กและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (3) ธุรกิจอื่นๆ โดยบริษัทในเครือปิ่นทองมีดังต่อไปนี้

<u>ตารางแสดงบริษัทในเครือปิ่นทอง</u>

ธุรกิจ	บริษัท	ปีที่ก่อตั้ง (พ.ศ.)	ผลิตภัณฑ์หลัก	ทุนจดทะเบียน (ประมาณ)(ล้านบาท)
ธุรกิจเหล็กและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	บริษัท จุฑาวรรณ จำกัด	2521	เหล็กพิเศษและสเตนเลส	390
	บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด	2532	ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า	50
	บริษัท เอส เค เจ เมตัล อินดัสตรีส์ จำกัด	2533	เพลาขาว และลวดสเตนเลส	145
	บริษัท ไทยซูมิล็อคซ์ จำกัด	2533	เหล็กซิลิคอน	75
	บริษัท จุฑาวรรณ เมทัลแล็บ จำกัด	2537	บริการชุบแข็งโลหะ	127
	บริษัท อาร์คิเท็ค เมทัล เวิร์ค จำกัด	2538	เหล็กสเตนเลส	5
	บริษัท ซังโกะ ไดคาซติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2539	ชิ้นส่วนยานยนต์	113
	บริษัท ฟุตาบะ เจทีดับบลิว (ประเทศไทย) จำกัด	2539	Mould base และ Machined plate	390
	บริษัท เอ็กซ์เซล เมทัล ฟอจจิ้ง จำกัด	2539	บริการขึ้นรูปชิ้นงาน	124
	บริษัท จุฑาวรรณ โมลิเทค(ไทยแลนด์) จำกัด	2540	เหล็กและตลับสายไฟ	223
	บริษัท ปิ่นทองสตีล จำกัด	2548	เหล็กทั่วไป	20
	บริษัท เอ็นทีเค – จุฑาวรรณ เมทัล จำกัด	2554	เหล็กสเตนเลสและโลหะ	7
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	2530	คลังสินค้า และอพาร์ทเม้นท์	400
	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด	2538	พัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม, โรงงานและคลังสินค้า	870
	บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด	2546	โรงงานและคลังสินค้า, อพาร์ทเม้นท์ และ ร้านอาหาร	420
ธุรกิจอื่นๆ	บริษัท ปิ่นทองดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2522	บริหารเงินลงทุน	70

ธุรกิจ	บริษัท	ปีที่ก่อตั้ง (พ.ศ.)	ผลิตภัณฑ์หลัก	ทุนจดทะเบียน (ประมาณ)(ล้านบาท)
	บริษัท แอล.เอช. โลจิสติกส์ จำกัด	2526	บริการขนส่ง	41
	บริษัท ระฟ้า บ้านและที่ดิน	2539	คลังสินค้า	100
	บริษัท เสาวธาร จำกัด	2546	บริหารเงินลงทุน	10
	บริษัท อำพน จำกัด	2546	รถยนต์ให้เช่า	20
	บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ซเซท จำกัด	2547	บริหารเงินลงทุน	420
	บริษัท โกลบอล เรียลลิตี้ จำกัด	2548	บริหารเงินลงทุน	60
	บริษัท ปิ่นทอง การ์เด้น จำกัด	2548	บริการงานสวน	2

ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

จากการประกอบธุรกิจแปรรูปโลหะมาเป็นเวลามากกว่า 30 ปี และความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ประกอบด้วยการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวญี่ปุ่น ผู้บริหารของบริษัทในเครือปิ่นทองจึงเข้าใจถึงความต้องการของผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม จึงทำให้ทราบถึงนโยบายและความต้องการของนักลงทุนในการใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบกิจการในประเทศไทยเป็นอย่างดี

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารของบริษัทในเครือปิ่นทองจึงได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)ในปี พ.ศ. 2538 พัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อการจำหน่ายที่ดินให้ผู้ประกอบการแต่ละรายสำหรับการพัฒนาอาคารโรงงาน ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง” ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

ด้วยวิสัยทัศน์ของผู้บริหารที่ได้เล็งเห็นทำเลของอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรม ซึ่งมีข้อดีคือ ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบสูง ไม่มีความเสี่ยงจากอุทกภัย และเป็นศูนย์กลางที่สามารถกระจายสินค้าไปยังนิคมอุตสาหกรรมข้างเคียง เช่นนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมอิสเทิร์นซีบอร์ด เป็นต้น ภายในระยะทาง 30-35 กิโลเมตร จึงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากนักลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนชาวญี่ปุ่น

เพื่อเป็นการตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดได้มีการขยายพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วจำนวน 3โครงการ ได้แก่ ปิ่นทอง 1 ปิ่นทอง 2 และปิ่นทอง 3 โดยมีพื้นที่อุตสาหกรรมจำหน่ายให้แก่ลูกค้าแล้วทั้งสิ้น 2,621 ไร่ มีพื้นที่คงเหลือสำหรับจำหน่ายอีก 184ไร่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556) และทาง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ยังมีแผนการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

สำหรับด้านการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว โดยได้พิจารณาจากปัจจัยต่อไปนี้

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามากว่า 18 ปี ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีการขยายพื้นที่อาคาร

โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วจำนวน 3โครงการ ได้แก่ ปิ่นทอง 1 ปิ่นทอง 2 และปิ่นทอง 3 ซึ่งการเติบโตดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความสำเร็จในการบริหารจัดการของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีผู้บริหารที่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจเป็นอย่างดี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการและให้บริการผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเห็นได้จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันจำนวนมากได้เช่าพื้นที่มาเป็นระยะเวลานาน

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการบริหารจัดการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าดังจะเห็นได้จากในอดีตที่ผ่านมา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดสามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 82.25ณ สิ้นปี พ.ศ.2555ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 71.16 ในปี พ.ศ. 2553

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีระบบการบริหารจัดการที่ดีดังจะเห็นได้จากการได้รับการรับรองมาตรฐานการประกันคุณภาพ (ISO 9001:2008)ซึ่งรับรองคุณภาพและความมีประสิทธิภาพของการดำเนินงานภายในองค์กรและมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001:2004)

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดมีทรัพยากรที่เพียงพอในการบริหารจัดการ และให้บริการที่ดีต่อผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการเห็นว่าบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีความพร้อมและความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และคาดว่าจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้สร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

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

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30น. ของวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2557

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ</u>

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 20 มิถุนายนพ.ศ. 2557

22.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป</u>

ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 20 มิถุนายนพ.ศ. 2557

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนถึงเวลา 15.30น. ของวันที่ 20 มิถุนายนพ.ศ. 2557

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00บาทต่อหน่วย

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

22.2.2 **ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้**

(1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

22.2.3 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนครั้งละ1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้

(2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

(3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 23

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 26

(2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย)หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันตามที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มิใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30 น.ของวันที่ 20 มิถุนายนพ.ศ. 2557)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการผู้ประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

(2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามบริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(5) บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวน

วิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

22.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

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

(2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด

(4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

(5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัท

จัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

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

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

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตนเอง และจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน (ถ้ามี) เป็นของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

22.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดใด

22.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23.1 (3) (ข) และ (ค)

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย

(3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท

(4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23

(5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23

(6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

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

22.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตนเองและจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 22.5.2 ข้อ 22.5.3 และข้อ 22.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 22.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเองผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อ

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้(เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

22.6.1 **กรณีบุคคลธรรมดา**

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

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

<u>หมายเหตุ</u>

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

22.6.2 **กรณีคณะบุคคล**

(1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล

(2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)

(3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม

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

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u>

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

(ข) กองทุนส่วนบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

22.6.3 **กรณีนิติบุคคล**

(1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน

(2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้

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

(4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

<u>หมายเหตุ</u>

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

22.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

(1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

(2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา

(3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท

(4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u>

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

<u>หมายเหตุ</u>

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

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

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

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ

(ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ หมายความว่าบุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหมายความว่าผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ค) กองทุนประกันสังคม

(ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึง เฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษที่ผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

<u>การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน</u>

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 23.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

<u>การจัดสรรรอบแรก</u>

(ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

(ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อๆไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อโดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของ

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)

4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 23.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้นโดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในคำขอเปิดบัญชีและ/หรือใบจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบ ระยะเวลาและ/หรือเนื้อหา ของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนดโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

(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 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่

เกิน 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 เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญเว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

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

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

24.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2 (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

24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 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 โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและ

เงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

24.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 22.5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุนกรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้นในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขายจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

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

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

(1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(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

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1.ใบหน่วยลงทุน

2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

<u>กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)</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 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

<u>กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน</u>

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

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

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

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

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (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 หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขายจำหน่ายจ่ายโอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

8) หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อเท็จจริงใด ๆ ที่ได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะแจ้งให้บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ทราบ หากมิได้มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน จะถือเอาข้อมูลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน

9) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีพันธสัญญาหรือข้อตกลงกับรัฐต่างประเทศ หรือหน่วยงานของรัฐต่างประเทศ หรือมีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐต่างประเทศ ไม่ว่าที่เกิดขึ้นแล้วในขณะนี้หรือจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance (FATCA) ของประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะปฏิบัติการและดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศนั้น ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน การหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนมีสิทธิดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศ

10) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

27.1.2 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 ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการให้บริษัทจัดการเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว<u>ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับตั้งแต่</u>วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี 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) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/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 ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

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

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) *การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม*

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) *การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม*

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ 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. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี 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) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ 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 ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

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

ตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

หากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดีการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ แต่ไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการ และมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่บริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(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) <u>อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สำหรับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไป ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้โดย</u>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

27.3 **สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม(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

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา

(ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

(1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการ ที่ได้ตกลงกัน

(2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว

(3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

- ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : ไม่มี
- ในการเสนอขายเพิ่มเติม : ไม่มี

(2) ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี

(3) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี

(4) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ

(5) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(6) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน: ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(7) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(9) อื่นๆ : ไม่มี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี:บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี:ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัท

จัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี:ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม: ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น

(5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุน: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อๆไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย

(6) ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุน: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อๆไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม

(7) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการการลงทุน: ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม

(8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนแต่ละครั้งจะกำหนดให้ไม่เกิน15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท)

(9) ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อความชัดเจน หรือ ตามจริง

(10) อื่นๆ:

(10.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง

(10.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(10.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าบริการประเมินระบบควบคุมภายใน ค่าบริการตรวจสอบภายใน ค่าบริการตรวจสอบ

อาคาร ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว

(10.4) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(10.5) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง

(10.6) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

(10.7) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว

(10.8) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(10.9) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

(10.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน

(10.11) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

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

(10.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(10.14) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

(10.16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

(10.17) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย

(10.18) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกันซึ่งในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของและ/หรือผู้เช่า/ผู้เช่าเหมางานระบบ และหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทุนรวมตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมลงทุนต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่นๆ ที่เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภทนั้นๆ

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

(10.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการเข้าลงทุนและหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี

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

(10.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน

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

(10.25) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10.26) ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการกองทุนรวมเพื่อให้เกิดความชัดเจน และ/หรือแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

(10.27) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	**อัตรา**	**เหตุผล**
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ของกองทุนรวมจากค่าเช่าและค่าบริการ	เป็นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีศักยภาพตลอดจนสร้างผลตอบแทนให้กองทุนรวมเพิ่มขึ้น (Value Enhancement)
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ <u>กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์</u>หมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	เป็นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมและบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่บริหารแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสัญญาเช่าใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	เพื่อสร้างแรงจูงใจในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ภายหลังสัญญาครบกำหนด
ค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.00ของมูลค่าขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว	เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำหน่าย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา	เหตุผล
		อสังหาริมทรัพย์ให้ได้มูลค่าที่สูง

(11) <u>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 28 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 นี้ ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 28.1 และ 28.2 อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ
บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย
บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนตามข้อ 2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

29.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

29.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

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

30.2 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

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคมพ.ศ. 2557

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

<u>สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

<u>สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 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

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการขอมติโดยการจัดประชุมหรือโดยการส่งหนังสือขอมติ ดังนี้

1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังนี้ต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง
   (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
   (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
   (3) การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
   (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
   (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มิได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการในเรื่องที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแทนการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้นก็ได้

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 "สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม" ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

<u>ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการกองทุนรวม</u> บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วัน นับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

<u>ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้</u>ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 7 "หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน"

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

35.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

35.4 เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

35.6 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 12.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” เป็นต้น

- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน/ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

36. การดำเนินการของบริษัทจัดการ การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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 หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

<u>สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์</u>

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใดๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

38. การดำรงความพอเพียงของเงินทุน

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

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 34.2 โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

40. อื่นๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ข้อ 5.2

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

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับและ /หรือจรรยาบรรณหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหายหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต .หรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต .ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะดำเนินการและแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าวโดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

41. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

<u>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสด (หากมี) เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

<u>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้</u>

<u>(1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้</u>

<u>(2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว</u>

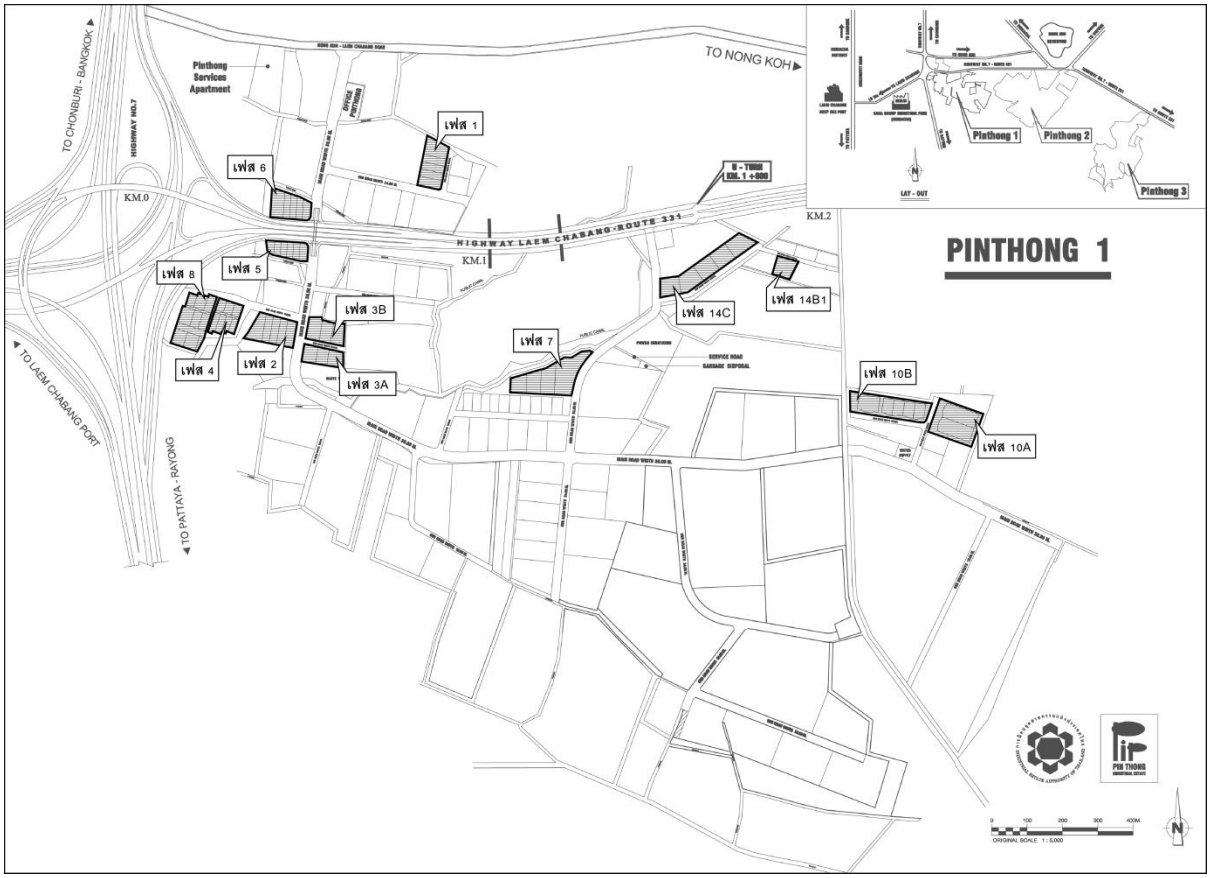
<u>(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม</u>

ภาคผนวก 1: ภาพแสดงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้ง

กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในอาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90ยูนิตและพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)โดยมีรายละเอียดดังนี้

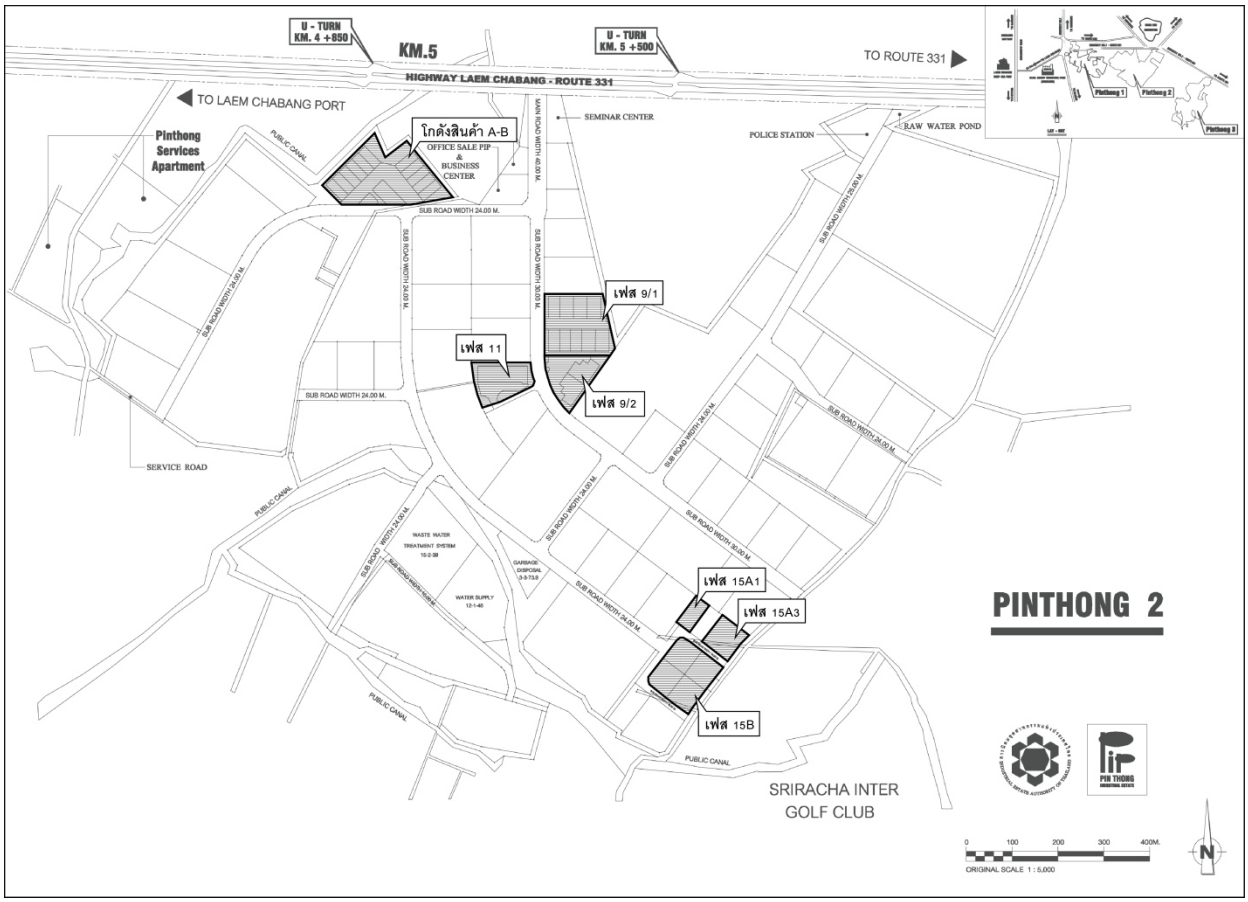
1. <u>นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1)</u>

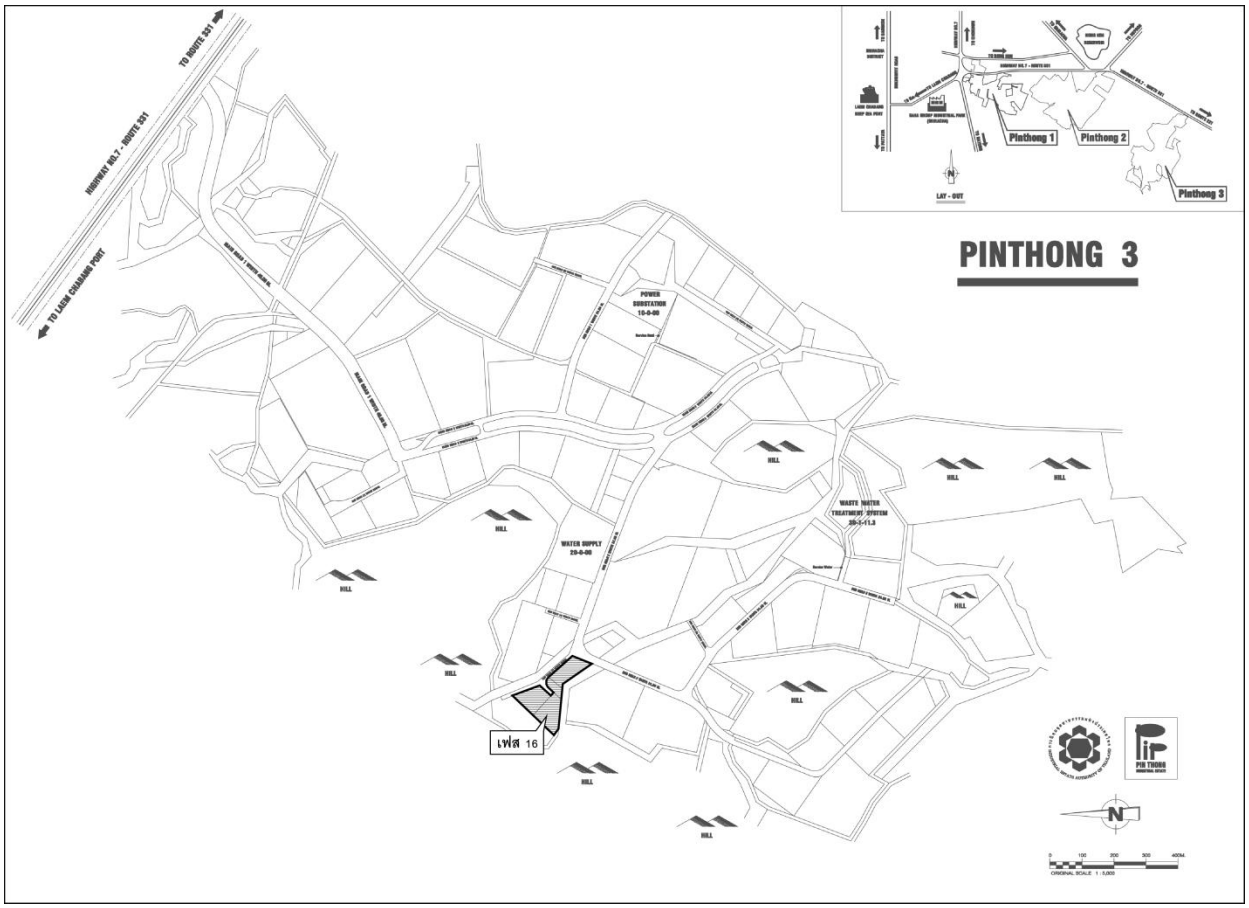
   กองทุนรวมจะลงทุนที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปิ่นทอง 1 จำนวน 59ยูนิต ซึ่งอยู่ในเฟส 1,2,3,4,5,6,7,8,10,14 โดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้



2. <u>นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2)</u>

กองทุนรวมจะลงทุนที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปิ่นทอง 2จำนวน 28ยูนิต ซึ่งอยู่ในเฟส 9, 9/2, 11,15, เฟสคลังสินค้าโดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้



3. <u>นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)</u>

กองทุนรวมจะลงทุนที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปิ่นทอง 3 จำนวน 3ยูนิต ซึ่งอยู่ในเฟส 16โดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้