

ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
SIRI PRIME OFFICE PROPERTY FUND (SIRIP)



สารบัญ

หน้า

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม.....	13
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม.....	13
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	14
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	14
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม.....	14
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน	14
3.3 รายละเอียดของโครงการอาคารสิริวิบูลย์ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	17
3.4 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก.....	26
3.5 ภาพรวมของธุรกิจที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก	29
3.6 จุดเด่นในการลงทุน.....	36
3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก	38
3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	44
3.9 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	63
3.10 การลงทุนในอนาคต.....	63
3.11 ความเสี่ยงในการลงทุน.....	64
3.12 เงื่อนไขการลงทุน.....	75
3.13 ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน	76
4. การกู้ยืมเงิน	84
5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	85
5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	90
5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ	92
6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	93

6.1	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน.....	93
6.2	เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน.....	94
7.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	95
8.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	99
9.	การโอนหน่วยลงทุน	99
9.1	วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)	99
9.2	วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน.....	99
10.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น.....	100
11.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)	100
11.1	องค์ประกอบ	101
11.2	รูปแบบการตัดสินใจ.....	102
11.3	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	103
12.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	104
12.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	104
12.2	เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์.....	105
12.3	สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	107
13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	107
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน.....	108
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน.....	108
16.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี).....	108
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี).....	109
18.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	109
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม.....	111
20.	ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	112

21. ข้อมูลบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	114
22. การเสนอขายหน่วยลงทุน	118
22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการ เสนอขายหน่วยลงทุน.....	118
22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน.....	119
22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	122
22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน.....	123
22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	125
22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี.....	126
23. การจัดสรรหน่วยลงทุน.....	130
23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	130
23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน	134
24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	137
25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	140
26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน.....	141
27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุน รวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	142
27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	142
27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	152
27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี).....	153
27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	154
27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	154
28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	156
28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน.....	156
28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	156

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	163
30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	164
31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	165
33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	166
34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	167
35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	169
36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	170
37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	170
38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	170
39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	171
40. อื่นๆ	172
41. การโอนทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	173

ภาคผนวก 1: สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิสัญญา

ภาคผนวก 2: สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

ภาคผนวก 3: สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริหารจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชี้แจงทำความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง	กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้ (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามแผนที่ กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือ ที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ กองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนด ไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิด ที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือ การคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/ หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไข เปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะ ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็น กองทรัสต์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการ การลงทุน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการ ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ใน การป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไข เพิ่มเติม (ก) บุคคลที่มีหน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใด ลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละ ห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัทจัดการกองทุนรวม 2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้น แต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ (ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็น หุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

		(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบ ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย (ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของ บริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว (จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น (ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น
ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ (3) ผู้จองซื้อประเภทกองทุน
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (2) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (3) กองทุนประกันสังคม (4) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ผู้จองซื้อพิเศษ

หมายถึง

ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ ลงวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 2 (10) (18) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศดังกล่าว (“ผู้ลงทุนสถาบัน” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2555 ที่ใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายนี้ ได้แก่
1. ธนาคารแห่งประเทศไทย
 2. ธนาคารพาณิชย์
 3. ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
 4. บริษัทเงินทุน
 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
 6. บริษัทหลักทรัพย์
 7. บริษัทประกันวินาศภัย
 8. บริษัทประกันชีวิต
 9. กองทุนรวม
 10. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
 11. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
 12. กองทุนประกันสังคม
 13. กองทุนการออมแห่งชาติ
 14. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
 15. ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

16. ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
 17. สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
 18. สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
 19. ตลาดหลักทรัพย์
 20. นิติบุคคลประเภทบริษัท")
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ค) ถึง (ญ)
- (ค) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (ง) สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (จ) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์
- (ฉ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (ช) โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ และเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (ซ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้
1. ผู้ลงทุนสถาบันตาม (ก) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
 2. ผู้ลงทุนตาม (ค)
 3. กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการบริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม 1. หรือ 2.

(ณ) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ข) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(ญ) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนด

ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น
ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่หน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไป ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการ บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคน ต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคาร ชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วย ลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชี รายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ ผู้สอบบัญชี และที่แก้ไขเพิ่มเติม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุ รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อและ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1505

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Siri Prime Office Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : SIRIP
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเลิกกองทุน โดยอายุโครงการจะสิ้นสุดในวันที่กระบวนการชำระบัญชีของกองทุนรวมแล้วเสร็จ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- | | | |
|---|---|---|
| 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ | : | 1,700.00 ล้านบาท |
| 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน | : | 10.00 บาท |
| 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน | : | 170.00 ล้านหน่วย |
| 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน | : | ระบุชื่อผู้ถือ |
| 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย | : | 10.00 บาท |
| 2.6 จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ | : | 5,000 หน่วย และเพิ่มครั้งละ 1,000 หน่วย |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โดยจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและงานระบบ พร้อมซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญา (**“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก”**) จาก บริษัท ปภานัน จำกัด (**“ปภานัน”**) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (**“แอสสิริ”**) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยปภานันเป็นเจ้าของ

กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะนำมาใช้ในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นเงินสำรองเพื่อเป็นสภาพคล่องในการดำเนินงานในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ทั้งนี้ มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์จะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า และสภาพตลาดโดยรวม และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ออมซื้อพิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์

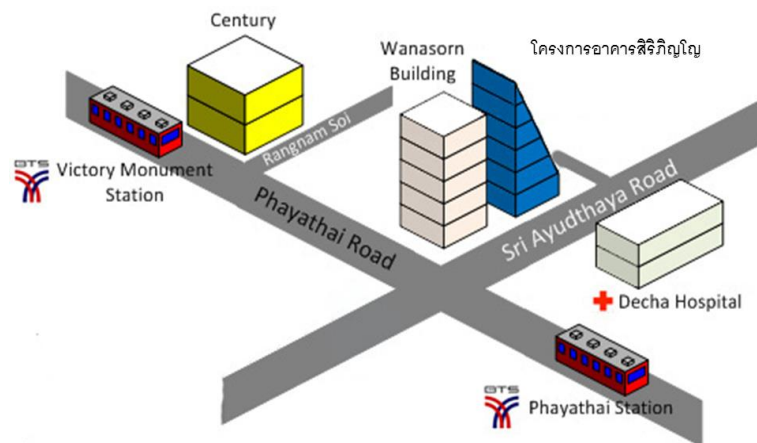
โครงการอาคารสิทธิประโยชน์เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในระหว่างปี พ.ศ. 2554 – 2556 โครงการอาคารสิทธิประโยชน์ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา เขตราชเทวี ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไทซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ประมาณ 150 เมตร และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไทซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ประมาณ 250 เมตร นอกจากนี้ ท่าเลที่ตั้งของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์สามารถเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย และใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนอนุพงษ์และทางด่วนอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

โครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารที่ได้รับการวางออกแบบตามมาตรฐานสากล โดยอาคารดังกล่าวครบครันไปด้วยร้านค้าและบริการต่างๆ ได้แก่ สถาบันการเงิน ร้านกาแฟ ร้านเสริมสวย ที่ทำการไปรษณีย์ และร้านค้าขนาดเล็ก (Mini Store) เป็นต้น

ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการอาคารสิริวิญญู



ที่มา: สื่อทางอินเทอร์เน็ต

ภาพแสดงโครงการอาคารสิริวิญญู



ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริวิญญูมีลักษณะเป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) 41,758 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 18,364 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริวิญญูมีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและ

ระบบอากาศ ระบบลิฟท์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ภายในอาคาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบัน ปภานัน ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แอสสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิริวิญญู โดยที่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**พลัส พร็อพเพอร์ตี้**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แอสสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และรับผิดชอบในการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่เช่าในโครงการอาคารสิริวิญญู

การปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ให้เช่าบางส่วน

โครงการอาคารสิริวิญญูได้มีการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่เช่าบางส่วนบริเวณชั้น 8 ถึงชั้น 10 และชั้น 14 ถึงชั้น 16 โดยมีการติดตั้งระบบควบคุมการเข้าออกประตู ปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่บริเวณโถงทางเดินและห้องครัว และปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่บริเวณสำนักงาน โดยการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าวมีกำหนดแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557

3.3 รายละเอียดของโครงการอาคารสิริวิญญูในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้สัญญาในฐานะผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงานระบบที่ใช้ในการดำเนินงาน และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารสิริวิญญู เช่น เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ เป็นต้น กับปภานัน โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการอาคารสิริวิญญู เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

หมายเหตุ:

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ปภานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1251	77	166	2-3-13.4
พื้นที่ดินรวม			2-3-13.4

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

- กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสิริปัญญา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

รายละเอียดพื้นที่ของโครงการอาคารสิริปัญญา ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	18,129	43.41
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	235	0.56
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	18,364	43.98
พื้นที่ส่วนกลาง	5,400	12.93
พื้นที่จอดรถยนต์ ⁽¹⁾	17,994	43.09
รวมพื้นที่ใช้สอย⁽²⁾	41,758	100.00

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 548 คัน โดยแบ่งเป็นตามช่องจอดรถยนต์จำนวน 414 คัน และจอดตามแนวขวางจำนวนประมาณ 134 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

⁽²⁾ พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

- กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริปัญญา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวรและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน

โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินโฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ปี พ.ศ. ที่เปิดให้บริการ	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (ตารางเมตร)
โครงการอาคารสิริปัญญา	อาคารสำนักงาน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1251	2-3-13.4	พ.ศ. 2535	41,758	18,364

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

2. รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	- ไฟฟ้า 220 V. 50 HZ โดยมีตู้จ่ายไฟ (มิเตอร์) ติดตั้งในแต่ละยูนิต - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 500 KVA จำนวน 1 เครื่องจ่ายไฟไปยังจุดต่างๆ ที่จำเป็นในการใช้งาน
ระบบสุขาภิบาล	- ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้น Basement 2 ความจุ 525 ลูกบาศก์เมตร และที่ชั้นดาดฟ้าความจุ 150 ลูกบาศก์เมตร รวม 675 ลูกบาศก์เมตร มี CW.PUMP 2 ตัว เพื่อสูบน้ำถึงชั้นดาดฟ้า - ระบบบำบัดน้ำเสีย - ระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	- ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chilled Water System) - ระบบระบายอากาศมี Exhaust Fan ระบายอากาศภายในห้องน้ำพุทุกๆ ห้อง และมี Exhaust Fan ระบายอากาศ บริเวณชั้นจอดรถยนต์ใต้ดินออกนอกตัวอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัย	- ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 675 ลูกบาศก์เมตร - ตู้ดับเพลิง FHC กระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ - หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) บริเวณ Office Area และ Corridor - พัดลมดูดอากาศจากชั้นดาดฟ้าลงตามช่องบันไดหนีไฟทุกจุด - เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) อยู่ใน Office Area - เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่บริเวณ Lift Lobby - ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆังติดอยู่ทุกชั้น - แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel) ติดตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง - ระบบโทรศัพท์สายตรวจเพื่อใช้ในกรณีฉุกเฉิน
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV) - ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	โทรศัพท์ระบบ DID (Direct Inward Dialing) จำนวน 1,000 คู่สาย
ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน	- ลิฟท์จำนวน 8 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 เครื่อง และลิฟท์บริการจำนวน 1 เครื่อง - บันไดเลื่อนขึ้นลงจากชั้น 1 สู่มุม 3
ระบบควบคุมที่จอดรถยนต์	ระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

3. ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่และสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า รวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์ ⁽¹⁾	10,552	57.46
ผู้ให้บริการศูนย์บริการลูกค้าเอาต์ซอร์ซิ่ง	2,152	11.72
เทคโนโลยี สารสนเทศและโทรคมนาคม	417	2.27
บริษัทจัดการพลังงาน	343	1.87
ธนาคารพาณิชย์	168	0.91
ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	47	0.26
อาหารและเครื่องดื่ม	20	0.11
พื้นที่ว่าง ⁽²⁾	4,665	25.40
รวม	18,364	100.00

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) เป็นพื้นที่ที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เป็นผู้เช่า ทั้งนี้ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่าส่วนนี้ร่วมกับพื้นที่ตามหมายเหตุ (2) บางส่วนภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ)
- (2) ณ ปัจจุบัน พื้นที่ว่างจำนวน 1,261 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุงเพื่อแอสสิริจะใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนนี้ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนตามรายละเอียดในหมายเหตุ (1) ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ว่างที่เหลือจำนวน 3,404 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนแอสสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน โดยมีระยะเวลารับประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ)

ณ วันที่ 30 มกราคมพ.ศ. 2557 โครงการอาคารสิทธิประโยชน์ผู้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 12 ราย โดยรายละเอียดของผู้เช่ามีดังนี้

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามรายได้ค่าเช่ารวม⁽¹⁾ สำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า รวมต่อรายได้ค่าเช่า รวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ระยะเวลาที่ สัญญา เช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	66.92	2559
2	บริษัท เอ็มไอแคป จำกัด	ผู้ให้บริการศูนย์บริการลูกค้าเอาต์ซอร์ซิ่ง	18.66 1.74	2557 2559

ลำดับ ที่	ผู้เช่าพื้นที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า รวมต่อรายได้ค่าเช่า รวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ระยะเวลาที่ สัญญา เช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
3	บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี่ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทจัดการพลังงาน	3.11	2557
4	บริษัท เอสเอ็นเอสพลัส (ประเทศ ไทย) จำกัด	เทคโนโลยี สารสนเทศและ โทรคมนาคม	2.28	2559
5	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	1.85	2559
6	บริษัท ลีอกซ์เลย์ จำกัด (มหาชน)	เทคโนโลยี สารสนเทศและ โทรคมนาคม	1.71	2557
7	บริษัท พิวรรณา จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	1.61	2559
8	บริษัท แสนสิริ แลนด์ จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	1.24	2559
9	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	0.40	2558
10	คุณ กิรณา วงษ์สุวรรณ	อาหารและเครื่องดื่ม	0.29	2559
11	คุณ นันทมน ต้ออาษา	ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	0.11	2557
12	คุณ รัชนี บุญเกิด	ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	0.08	2557
รวมผู้เช่าทั้งหมด			100.00	

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2557

ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

⁽²⁾ เป็นรายได้ค่าเช่ารวมจากแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับแสนสิริ

5. ข้อมูลของพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
ณ วันที่ 30 มกราคมพ.ศ. 2557

ปี พ.ศ.	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของสัญญา เช่าที่ครบกำหนด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
2557	23.67
2558	0.40
2559	75.92
รวม	100.00

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

⁽²⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2557

ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

6. ข้อมูลผลการดำเนินงานและการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2556 มีดังต่อไปนี้

	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ปี พ.ศ. 2556 ⁽⁴⁾
รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	63.61	66.84	84.78	66.37
รายได้รวม ^{(2), (3)} (ล้านบาท)	78.33	81.88	105.04	83.64
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	41.36	42.66	60.94	42.63

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ แอสสิริเริ่มจ่ายรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่แอสสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ปกานัน

⁽²⁾ แอสสิริเริ่มจ่ายค่าสาธารณูปโภค ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่แอสสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ปกานัน

⁽³⁾ รายได้รวมในปี พ.ศ. 2553 – 2556 ไม่รวมรายได้ที่จอร์จยอนต์จากแอสสิริ

⁽⁴⁾ ข้อมูลจากงบการเงิน ประจำปี พ.ศ. 2556 ของปกานัน ที่ยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชี

7. พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง และ ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดไม่รวมแอสสิริ					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	12,601	12,440	11,613	3,317	3,546
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	428.71	428.70	430.76	485.99	488.18
พื้นที่ให้เช่าเฉพาะแอสสิริ					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	5,631 ⁽¹⁾	5,563 ⁽²⁾	5,563	10,153	10,153
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	-	355.29 ⁽²⁾	355.29	344.91	344.91
พื้นที่ว่าง					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	-	229	1,098	4,894	4,665 ⁽³⁾
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด					
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) (ตารางเมตร)	18,232	18,232	18,274	18,364	18,364

อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100.0	98.7	94.0	73.4	74.6
-----------------------------	-------	------	------	------	------

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) ในปี พ.ศ. 2553 แอสสิริ ใช้พื้นที่สำนักงานรวมทั้งสิ้น 5,631 ตารางเมตร โดยไม่มีสัญญาเช่าพื้นที่
- (2) แอสสิริทำสัญญาเช่าพื้นที่จำนวน 5,563 ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่แอสสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ปภานัน
- (3) ณ ปัจจุบัน พื้นที่ว่างจำนวน 1,261 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงเพื่อแอสสิริจะใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนนี้และพื้นที่จำนวน 10,552 ตารางเมตร ที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เข้าใช้งานอยู่ในปัจจุบันภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ว่างที่เหลือจำนวน 3,404 ตารางเมตร ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนแอสสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ดังกล่าว ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน โดยมีระยะเวลาประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ)

สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน

- ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2556 โครงการอาคารสิริปัญญาภูมิอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับที่สูงมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่โครงการอาคารสิริปัญญาภูมิตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำ การเดินทางสะดวกสามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักได้หลายสาย อีกทั้งยังใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท ซึ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่ผู้เช่าและผู้มาติดต่อ ประกอบกับโครงการอาคารสิริปัญญาภูมินั้นบริหารโดย พลัส พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทในเครือแอสสิริ ซึ่งมีทั้งความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี
- พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสิริปัญญาภูมิมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2556 เนื่องจากมีการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีความทันสมัยเพื่อรองรับผู้เช่าในอนาคต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 อัตราการใช้พื้นที่ของโครงการอาคารสิริปัญญาภูมิเท่ากับร้อยละ 73.4 และร้อยละ 74.6 ตามลำดับ ซึ่งปรับตัวลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการย้ายออกของผู้เช่าหลัก 2 รายในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2556 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 6,964 ตารางเมตร โดยพื้นที่บางส่วนได้ถูกเช่าโดยผู้เช่ารายใหม่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องสำหรับการขยายพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่บางส่วนกำลังอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่าใหม่ในอนาคต รวมทั้งได้ถูกกันไว้ชั่วคราวเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานสำรองชั่วคราวสำหรับแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ภายในสำนักงานบางส่วน โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีแผนที่จะนำพื้นที่ที่ว่างอยู่ออกให้เช่าเมื่อการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานของแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแอสสิริตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ว่างจำนวน 3,404 ตารางเมตร (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) ทำให้การใช้พื้นที่ว่างบางส่วนเพื่อเป็นสำนักงานสำรองชั่วคราวของแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะไม่กระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

- ในส่วนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการอาคารสิริภิญโญนั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (ไม่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยแอสสิริ) เพิ่มขึ้นจาก 428.71 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 488.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 13.87 การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังมีสาเหตุมาจากการบริหารจัดการที่ดีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าเดิมเมื่อมีการทำสัญญาใหม่หรือเมื่อมีการต่อสัญญาในอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการอาคารสิริภิญโญในปัจจุบัน อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน (อัตราค่าเช่าสำนักงานในพื้นที่พญาไทในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 584.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ซึ่งภายหลังจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีความทันสมัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน
- จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคจากแอสสิริในปี พ.ศ. 2555 ส่งผลให้รายได้รวมของโครงการอาคารสิริภิญโญมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2555 โครงการอาคารสิริภิญโญมีรายได้รวมประมาณ 105.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 81.88 ล้านบาทและ 78.33 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2553 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate : CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 15.80 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- นอกจากนี้ในช่วงปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555 โครงการดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หรือเท่ากับประมาณ 41.36 ล้านบาท 42.66 ล้านบาท และ 60.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น CAGR เท่ากับประมาณร้อยละ 21.38 ต่อปี โดยเป็นผลจากความสามารถในการควบคุมต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม รายได้และ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปรับตัวลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2556 โดยมีสาเหตุมาจากการที่ผู้เช่าหลัก 2 รายย้ายออกภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงปีดังกล่าว โดยพื้นที่บางส่วนได้ถูกเช่าโดยผู้เช่ารายใหม่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องสำหรับการขยายพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่บางส่วนกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่าใหม่ในอนาคต รวมทั้งได้ถูกกันไว้ชั่วคราวเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานสำรองชั่วคราวสำหรับแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน แอสสิริตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ว่างจำนวน 3,404 ตารางเมตร (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ) ซึ่งการรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
- อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการอาคารสิริภิญโญ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินอาจมีเปลี่ยนแปลงไปจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น เช่น กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมเพิ่มเติม อาทิ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

8. ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ที่ดินที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการสิริวิญญู:	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	2-3-13.4
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	กรรมสิทธิ์
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์
พื้นที่: ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	41,758
● พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) (ตารางเมตร)	18,364
● ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท):	
ราคาประเมินโดย บริษัท เอเชีย แอสเซท แอปเพรชัล จำกัด ^{(2), (4)}	1,833.40
ราคาประเมินโดย บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด ^{(3), (4)}	1,821.00
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก⁽⁵⁾ (ล้านบาท):	ไม่เกิน 1,821.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

⁽²⁾ ราคาประเมิน ณ วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท เอเชีย แอสเซท แอปเพรชัล จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

⁽³⁾ ราคาประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

⁽⁴⁾ ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือน จากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

⁽⁵⁾ ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิริวิญญู จะเป็นราคาที่ไม่เกินราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ

3.4 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่ง ปภานัน เป็นผู้เอาประกัน มีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินในวงเงิน 519,570,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างอาคารทั้งหมด (ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก) ระบบอาคารอัตโนมัติ เครื่องจักรและอุปกรณ์ของอาคารทั้งภายในและภายนอกอาคาร งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภค ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสารโทรคมนาคมและโทรศัพท์ บ้ายสัญญา และป้ายอาคาร ลิฟท์และบันไดเลื่อน เสาอากาศ สายล่อฟ้า จานดาวเทียม ฝ้าเพดาน วัสดุปูพื้น ผนังอาคาร เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งสิ่งต่าง ๆ เครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน หรือทรัพย์สินต่างๆ ที่มีมาพร้อมกับการก่อสร้าง และทรัพย์สินทุกชนิดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครอง ความดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์ ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมี ปภานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัย ภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ข) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันกรณีธุรกิจหยุดชะงักในวงเงินความเสียหายกรณีธุรกิจหยุดชะงัก 62,480,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมี ปภานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดเหตุให้ธุรกิจหยุดชะงักตามที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ค) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และ/หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร ในวงเงินรวมกันไม่เกิน 20 ล้านบาท ต่ออุบัติเหตุต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกัน ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมี ปภานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัย ภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดการบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และ/หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในอาคารตามที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทุนรวมแล้วกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสิ่งปลูกสร้าง อาคาร ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมด ทั้งนี้ วิธีการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันภัยดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ วงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก) ระหว่างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยจะมีวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่า 863 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าข้อกำหนดวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่ หากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด

อนึ่ง กองทุนรวมจะจัดให้มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอย่างเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักตามทุนประกันที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย โดยวงเงินเอาประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะกำหนดจากค่าเฉลี่ยของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับในระยะเวลา 24 เดือนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยมีวงเงินเอาประกันภัยประมาณ 230 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน มีความเหมาะสมเนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานในลักษณะเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกขึ้นมาใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกินระยะเวลาประมาณ 24 เดือน

(3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามทุนประกันที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยต่อบุคคลที่สามที่อาจได้รับความเสียหาย และ/หรือ บาดเจ็บจาก

ความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ เกิดอุบัติเหตุ และกำหนดให้บุคคลที่สามเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าว โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย

ทั้งนี้ วงเงินเอาประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อยู่ที่ประมาณ 20 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

นอกจากการทำให้มีการประกันภัยดังที่ได้กล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการเห็นว่ามีความจำเป็น เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ นอกจากการประกันภัยที่กองทุนรวมจัดให้มีดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนยังสามารถจัดให้มีประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของตนเองที่อยู่ภายในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่างหาก

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

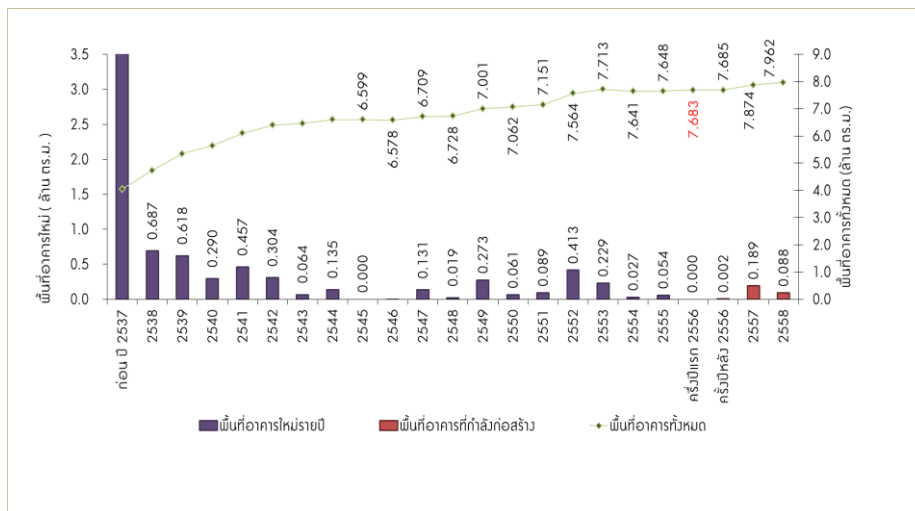
ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	กองทุนรวม	บุคคลภายนอก	กองทุนรวม

3.5 ภาพรวมของธุรกิจที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 ไม่พบอุปทานเปิดใหม่ แต่พบว่ามียังมีบางอาคารที่เคยยกเลิกการเช่ากลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 72,356 ตารางเมตร และพบอาคารสำนักงานจำนวน 1 อาคารที่ยกเลิกการเช่าในรอบปี คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 36,871 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในปัจจุบันมีจำนวน 7.683 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากปีที่ผ่านมา และคาดว่าในช่วง 2 ปีข้างหน้า อาคารสำนักงานใหม่จะเติบโตขึ้นอีกร้อยละ 4 จากอุปทานที่เตรียมเปิดให้บริการอย่างน้อย 6 อาคาร คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 278,700 ตารางเมตรในอนาคต (แผนภาพ 1)

แผนภาพ 1 พื้นที่อาคารใหม่รายปี พื้นที่อาคารที่กำลังก่อสร้าง และพื้นที่อาคารทั้งหมด ระหว่างปี พ.ศ. 2537 - 2558

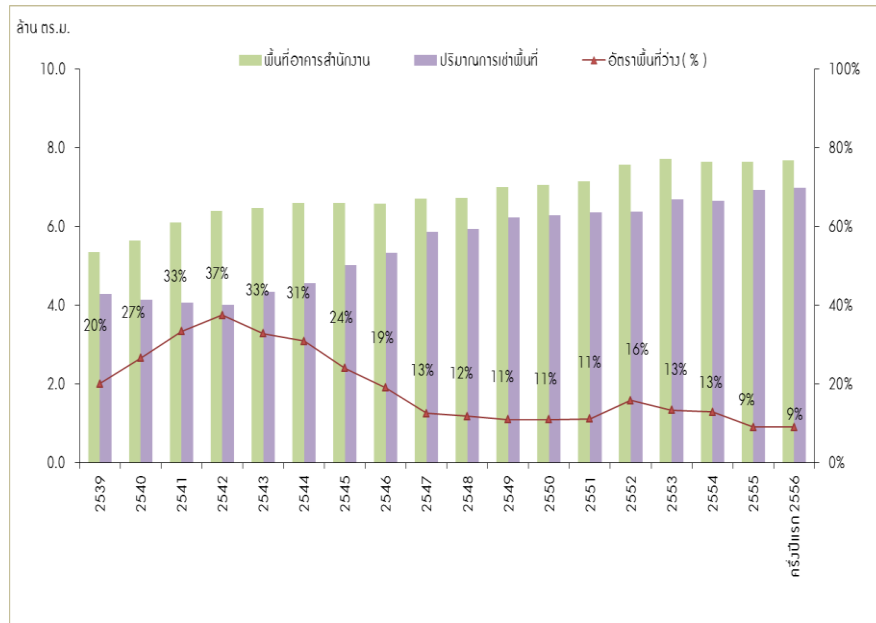


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปริมาณการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยทรงตัว

ในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 ตลาดอาคารสำนักงานมีการเติบโตของอุปทานและอุปสงค์ที่สอดคล้องกัน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมเฉลี่ยทุกพื้นที่ยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 91 หรือมีพื้นที่เช่าอยู่ที่ 6.99 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้คงเหลือพื้นที่ว่างประมาณ 0.69 ล้านตารางเมตร หรือร้อยละ 9 จากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (แผนภาพ 2)

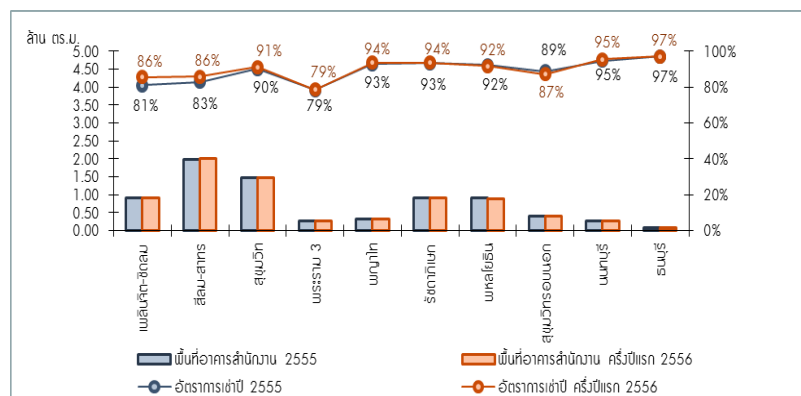
แผนภาพ 2 ปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงาน ปริมาณการเช่าพื้นที่ และอัตราพื้นที่ว่าง ระหว่างปี พ.ศ. 2539 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการเติบโตจากปี พ.ศ. 2555 ในหลายพื้นที่ โดยพบอัตราการเช่าพื้นที่เติบโตสูงสุดถึงร้อยละ 5 ในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม มาอยู่ที่ร้อยละ 86 ในปัจจุบัน โดยคาดว่าเป็นผลมาจาก โครงการ “เพลินจิตซิตี้” ที่เป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ที่เป็นศูนย์รวมของโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โครงการโรงแรม คอนโดมิเนียม และสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่เพลินจิต-ชิดลม มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงขึ้น รองลงมา คือ พื้นที่สีลม-สาทร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เติบโตขึ้นอีกร้อยละ 3 มาอยู่ที่ร้อยละ 86 และพื้นที่รัชดาภิเษก พญาไท สุขุมวิทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 94 ร้อยละ 94 และร้อยละ 91 ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่ถนนวิภาวดี พหลโยธิน พระราม 3 อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 97 ร้อยละ 95 ร้อยละ 92 และร้อยละ 79 ตามลำดับ โดยพบว่าแม้เพียงพื้นที่สุขุมวิทรอบนอก ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงร้อยละ 2 มาอยู่ที่ร้อยละ 87 (แผนภาพ 3)

แผนภาพ 3 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2555 และครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



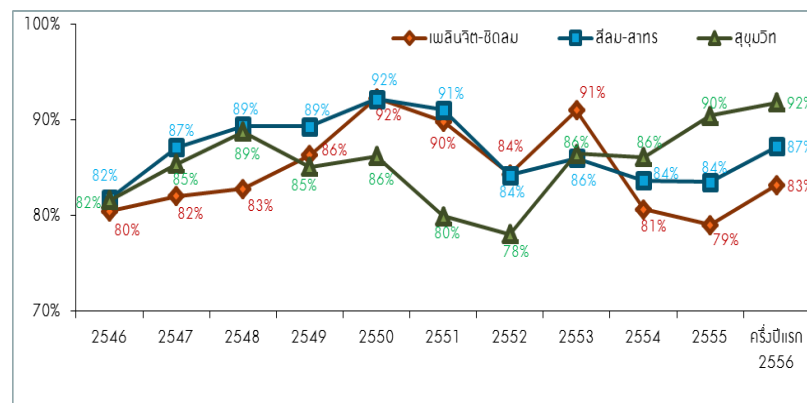
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบียังทรงตัวในระดับสูง

เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในศูนย์กลางธุรกิจแบ่งตามคุณภาพ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 พบว่า อาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม สีลม-สาทร และสุขุมวิท มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ เพลินจิต-ชิดลม เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 4 มาอยู่ที่ร้อยละ 83 เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่ที่กำลังเติบโตสูงขึ้นในอนาคต ประกอบกับอุปทานเดิมที่เคยหยุดให้บริการได้กลับเข้าสู่ตลาดพร้อมราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าของอาคารข้างเคียง อุปสงค์จึงสูงขึ้น รองลงมา คือพื้นที่สีลม-สาทร มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 มาอยู่ที่ร้อยละ 87 และพื้นที่สุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 มาอยู่ที่ร้อยละ 92 (แผนภาพ 4)

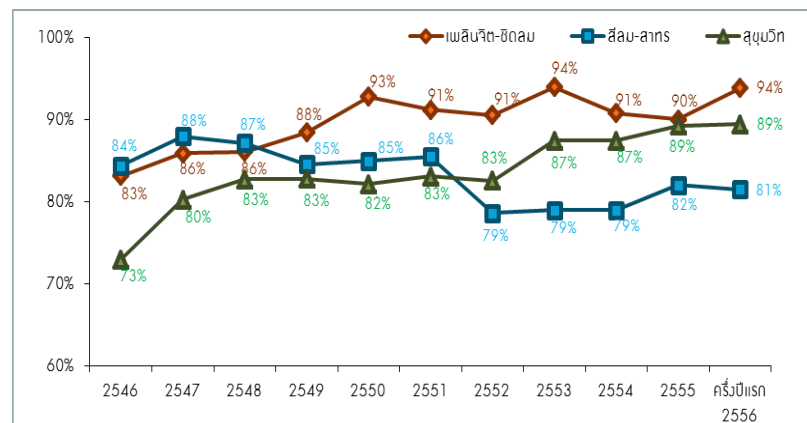
สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยรวมอยู่ที่ร้อยละ 88 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปี พ.ศ. 2555 โดยอัตราค่าเช่าในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม เติบโตขึ้นร้อยละ 4 มาอยู่ที่ร้อยละ 83 ในขณะที่พื้นที่สุขุมวิทยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 89 และพื้นที่สีลม-สาทร ลดลงร้อยละ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 81 ในปีปัจจุบัน (แผนภาพ 5)

แผนภาพ 4 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 5 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556

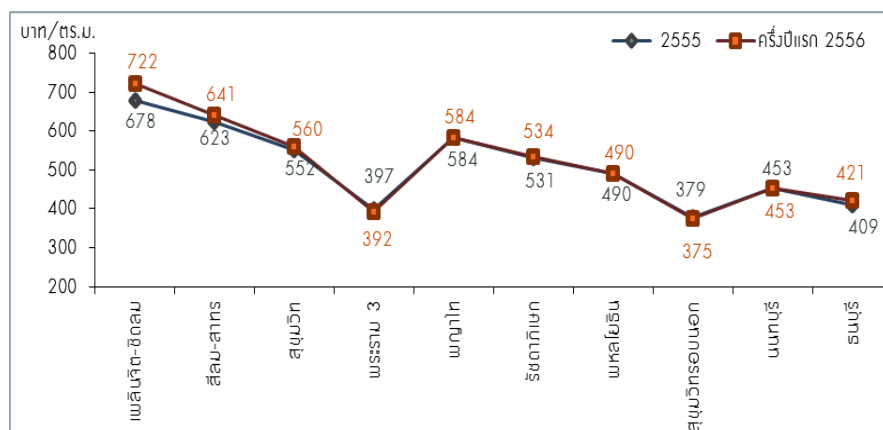


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อัตราค่าเช่าโดยรวมยังทรงตัว แต่พื้นที่เพลินิจิต-ชิดลม ปรับตัวสูงขึ้น

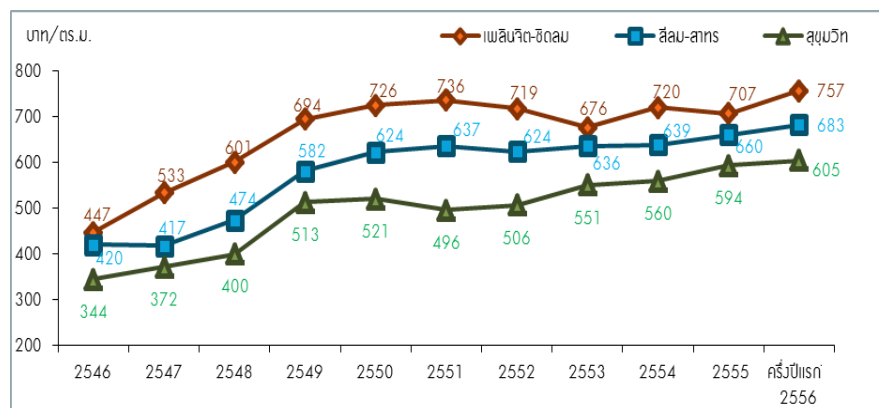
ด้านอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยรวมทุกพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 พบว่ามีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1 จากปี พ.ศ. 2555 หรือ เพิ่มขึ้น 7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 517 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่าพื้นที่เพลินิจิต-ชิดลม มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 มาอยู่ที่ 722 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นผลจากหลายอาคารทยอยปรับอัตราค่าเช่าขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและศักยภาพของพื้นที่ แม้จะไม่พบคู่แข่งรายใหม่ที่อาจเข้ามากระตุ้นให้ตลาดเคลื่อนไหว แต่การพัฒนาโครงการแลนด์มาร์คแห่งใหม่จะเป็นตัวกระตุ้นทำให้อัตราค่าเช่าในพื้นที่นี้ปรับตัวสูงขึ้น โดยพบว่าอัตราค่าเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้นทั้งตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี รองลงมาได้แก่ พื้นที่สีลม-สาทร ธนบุรี เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน มาอยู่ที่ 641 และ 421 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ส่วนพื้นที่สุขุมวิท รัชดาภิเษก เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ 560 และ 534 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่พญาไท พหลโยธิน นนทบุรี ทรงตัวอยู่ที่ 584 490 และ 453 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามลำดับ และพบอัตราค่าเช่าลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1 ในพื้นที่พระราม 3 และสุขุมวิทรอบนอก มาอยู่ที่ 392 และ 375 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ (แผนภาพ 6)

แผนภาพ 6 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2555 และครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



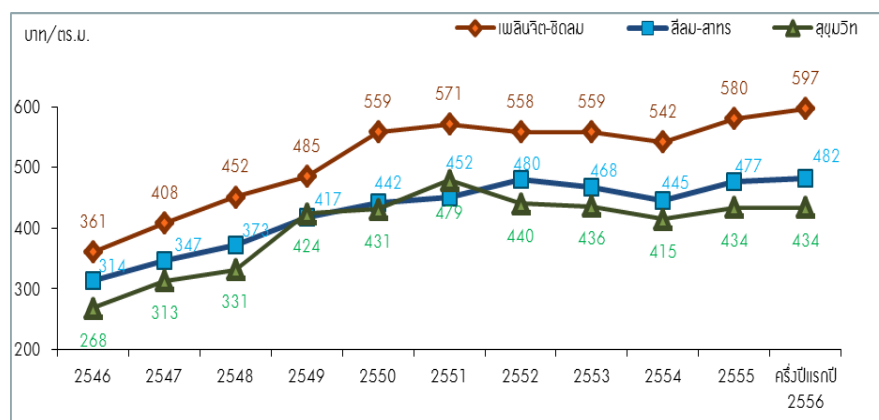
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานเกรดเอจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานเกรดบีจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แนวโน้มในอนาคต

สำหรับแนวโน้มในอนาคต อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะยังคงปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องจากอุปสงค์ที่แข็งแกร่งของตลาด ส่วนหนึ่งจากปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวทางธุรกิจใหม่ เช่น ในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม จากภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มดีขึ้น ในขณะที่อุปทานอาคารสำนักงานยังมีอยู่อย่างจำกัด และอุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเนื่องจากราคาที่ที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูง นอกจากนี้ ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คาดการณ์ว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครจะมีแนวโน้มเชิงบวก ด้านอุปทานใหม่ในอนาคตที่กำลังเติบโตเพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและรองรับการลงทุนใหม่จากภาคธุรกิจในประเทศ โดยคาดว่าภายในปี พ.ศ. 2558 อุปทานใหม่ที่พร้อมเปิดให้บริการจะขยายตัวขึ้นอีกร้อยละ 4

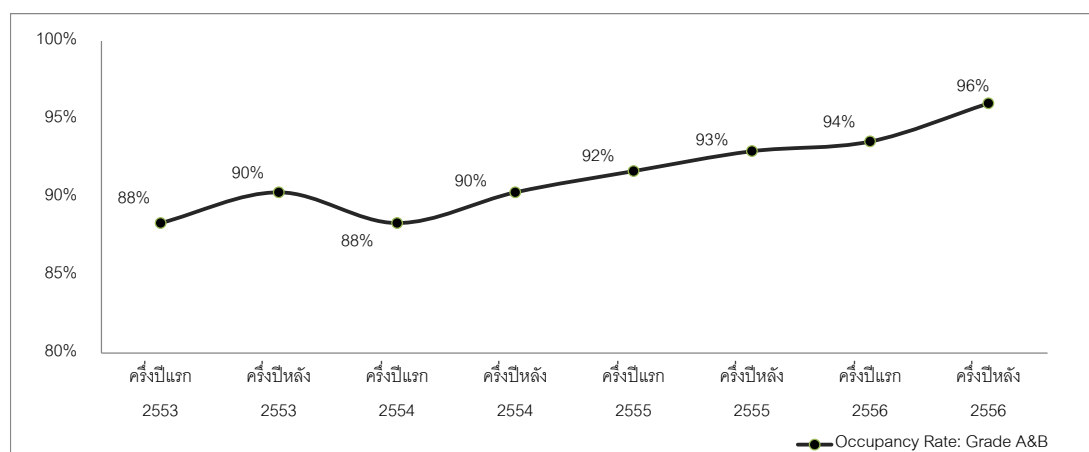
สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท

จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท ณ เดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2556 พบว่า มีอาคารสำนักงานทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ จำนวน 7 โครงการ เกรดบี จำนวน 3 โครงการ และไม่พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในรอบการสำรวจนี้ ส่งผลให้มีพื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในปัจจุบันอยู่ที่ 245,265 ตารางเมตร โดยในพื้นที่พญาไทเหลือพื้นที่ว่างเพียงร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือคิดเป็น 9,200 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในพื้นที่พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทมีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2555 ทำให้ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยสูง

จากการสำรวจของฝ่ายวิจัยในช่วงที่ผ่านมาพบว่า อัตราการตอบรับของอุปสงค์ในตลาดอาคารสำนักงานพื้นที่พญาไทปรับตัวดีขึ้นตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ. 2554-2556) แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่พญาไทที่สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ข้างเคียงได้ เช่น พื้นที่สุขุมวิท พื้นที่สีลม-สาทร และพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม เป็นต้น โดยตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทได้รับปัจจัยสนับสนุนจากโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ 3 โครงการด้วยกัน ได้แก่ 1.รถไฟฟ้าบีทีเอส 2.รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ และ 3.ทางขึ้นลงทางด่วน (ทางขึ้น-ลง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและอุรุพงษ์) ส่งผลให้อาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเกือบทั้งหมดมีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่ ขณะที่บางอาคารซึ่งมีอัตราการเช่าค่อนข้างต่ำในช่วงที่ผ่านมานั้น ทางอาคารจึงมีนโยบายปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้มีความทันสมัย และภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จอัตราการเช่าก็มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ (แผนภาพที่ 1)

แผนภาพที่ 1 อัตราการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท ระหว่างปี พ.ศ. 2553-2556

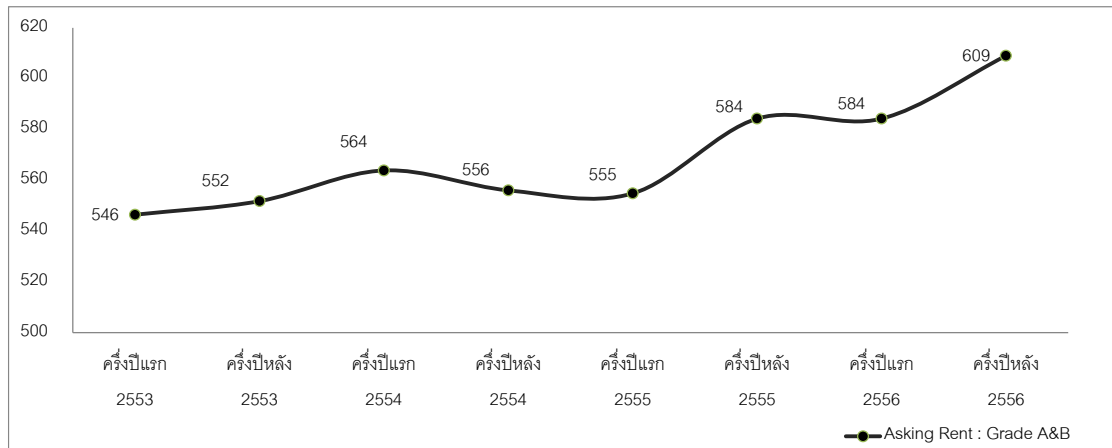


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ด้านอัตราค่าเช่าในพื้นที่พญาไท จากการสำรวจในช่วงเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2556 พบว่า อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 609 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้น 25 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากช่วงครึ่งปีแรก หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เป็นผลมาจากปริมาณพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเหลืออยู่ค่อนข้างน้อย (ณ ปัจจุบันเหลือเพียงร้อยละ 4 หรือคิดเป็น 9,200 ตร.ม.) ในขณะที่อุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทมี

การเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานทยอยปรับอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้น และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการและผู้เช่า (แผนภาพที่ 2)

แผนภาพที่ 2 อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท ระหว่างปี พ.ศ. 2553-2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท

ในปัจจุบันพื้นที่พญาไทถือได้ว่าเป็นทำเลที่ตั้งอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพ เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่ครบครัน ทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ และทางขึ้น-ลง ทางด่วน ซึ่งสามารถรองรับการเดินทางของผู้ที่ทำงานในพื้นที่ดังกล่าวได้เป็นอย่างดี ประกอบกับในอนาคตรัฐบาลมีโครงการก่อสร้างเพิ่มเติมส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ เส้นทาง ดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท เพื่อเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนสำคัญเข้าด้วยกัน ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินดอนเมือง และสถานีรถไฟบางซื่อ(โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง) และโครงการของกระทรวงการคลังที่มีแผนจะนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยบริเวณมักกะสันเนื้อที่ประมาณ 500 ไร่ มาเปิดประมูลให้กับเอกชนเพื่อพัฒนาในเชิงพาณิชย์ ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่พญาไทพัฒนาศักยภาพขึ้นมาเป็นอีกหนึ่งศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครได้

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

3.6 จุดเด่นในการลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความน่าสนใจในการลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และมีการบริหารจัดการที่ดี**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงาม ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท และตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิริวิญญูยังได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพและมีการบำรุงรักษาสภาพอาคารเป็นอย่างดี และมีการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร พร้อมทั้งยังมีช่างซ่อมบำรุงที่มีความชำนาญ มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด เพื่อคอยดูแลความเรียบร้อยของทรัพย์สิน และยังมีทีมงานที่คอยตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญอันหนึ่งที่ทำให้อาคารมีผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

- 2) **มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม แอสสิริทกลดรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.7.5 การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกข้างต้นจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุน

- 3) **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับการบริหารจัดการโดย บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์และความพร้อมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

โครงการอาคารสิริวิญญู อยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารงานกับพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แอสสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วกว่า 600 ล้านบาท โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ และเป็นผู้ประกอบการที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการชั้นนำของประเทศไทยหลายแห่ง โดยมีธุรกิจบริการครอบคลุมทั้งในด้าน ตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการ เพื่อที่พักอาศัย การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับการยอมรับและความเชื่อถือด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งจากภาครัฐและเอกชนมากกว่า 15 ปี โดยได้รับความไว้วางใจในการบริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์กว่า 200 โครงการ รวมพื้นที่กว่า 6.5 ล้านตารางเมตร นอกจากนี้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ยังผ่านการรับรอง

คุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ด้านบริหารอาคาร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีศักยภาพและความสามารถในระดับสากลเทียบเท่ากับบริษัทต่างชาติที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2555 โดยพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผู้เช่าในไตรมาส 2 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 6.99 ล้านตารางเมตร และคาดว่าอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องจาก ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) และธุรกิจต่างชาติ ในขณะที่อุปทานอาคารสำนักงานยังมีอยู่อย่างจำกัด และอุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

5) โอกาสในการปรับตัวเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีสูง

การลงทุนในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รวมกว่า 2-3-13.4 ไร่ริมถนนศรีอยุธยาและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่ดี ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์และมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์นั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิใช้ดุลยพินิจขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปซึ่งอาจได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปค่าเช่าอย่างเดียว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินออกประมูลได้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การลงทุน อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

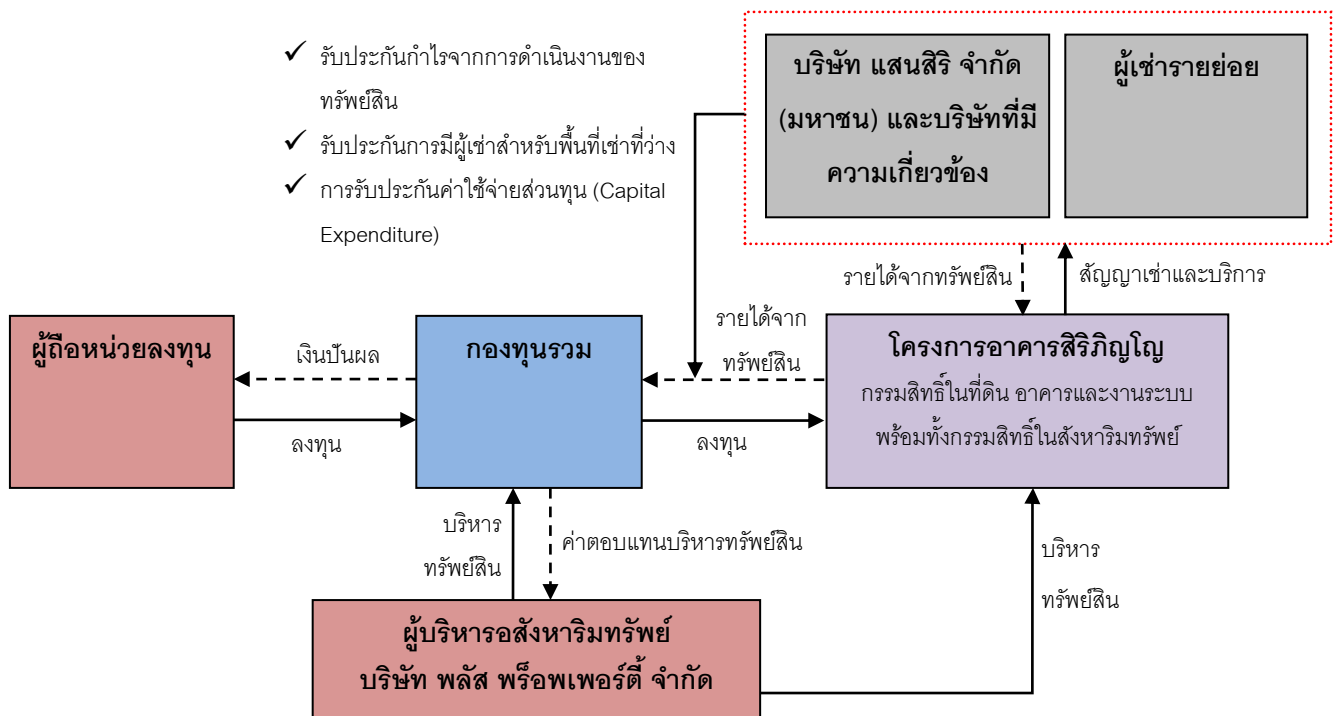
3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.7.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีผลการดำเนินงานที่ดี กองทุนรวมจะกำหนดค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม)

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดำเนินการสำหรับผู้เช่ารายย่อยทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการกับผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแก่ผู้เช่ารายย่อยในลักษณะที่ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่ารายย่อยแต่ละราย

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



3.7.2 การเช่าพื้นที่โดยแชนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง

ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แชนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าภายในอาคาร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้ค่ามัดจำที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ) ทั้งนี้ กองทุนรวมจะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แชนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสูงกว่าค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในปัจจุบันที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตารางเมตรละ 479.69 บาทต่อเดือน (อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 โดยไม่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยแชนสิริแต่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง และไม่รวมพื้นที่ค่าปลั๊กให้เช่า) เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ ปกานัน ให้เช่าแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องของแชนสิริในปัจจุบันไม่ได้เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน (อัตราค่าเช่าสำนักงานในพื้นที่พญาไทในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 584.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) อีกทั้งการที่แชนสิริ

และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี (รวมเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี) จะช่วยให้กองทุนรวมมีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากผู้เช่ารายใหญ่ที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการคาดว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่ใกล้เคียงหรือสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าข้างต้น และจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

3.7.3 การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ประมาณ 3,404 ตารางเมตร (“พื้นที่รับประกัน”) ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แอสสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับพื้นที่รับประกันดังกล่าว โดยมีระยะเวลาประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวม แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน โดยแอสสิริตกลงรับประกันรายได้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวที่ตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้น (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

3.7.4 การรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)

แอสสิริตกลงที่จะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) หมายถึง รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งนอกเหนือไปจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

3.7.5 การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ข้อมูลของผู้ประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อ	:	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	ชั้น 16 อาคารสิริวิญญู 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	0-2201-3905

โทรสาร : 0-2201-3357

สรุปเงื่อนไขการประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในช่วงปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แอสสิริตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกน้อยกว่าจำนวนเงินที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น แอสสิริตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมเข้าทำกับแอสสิริ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ)

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ข) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (Maintenance Expense) และ (ค) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร และ (4) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายการหนี้

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานที่ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการอาคารสิริวิญญู โดยบริษัท เอเชี่ย แอสเซต แอปเพรชัล จำกัด และ บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไฟรชัล จำกัด) รวมถึงการวิเคราะห์งบการเงินของแอสสิริในฐานะผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงาน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของแอสสิริ)

3.7.6 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้มั่นใจว่าผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับผลกำไร ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจัดการจะทำการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนั้น บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะเดียวกันบริษัทจัดการจะควบคุมและบริหารต้นทุนค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมจะรวมถึงการประเมินและการใช้กลยุทธ์การกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ตลอดจนการต่ออายุผู้เช่ารายเดิมในอัตราค่าเช่าที่สามารถแข่งขันได้ และรักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูงเพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างมั่นคงของกองทุนรวมในระยะยาว

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก พร้อมทั้งควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- (1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

- (2) การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน และความต้องการของลูกค้า
- (3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้มีการจัดทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้ตกลงกันต่อไป

กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ ส่วนควบ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งที่ติดตังตรงตราบและไม่ได้ติดตังตรงตราบของโครงการอาคารสิริภิญโญ ซึ่งเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมกันไม่เกิน 1,821,000,000 (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาท) บาท โดยมีรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

ผู้จะขาย	บริษัท ปภานัน จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ โพรมอเพ็ค (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เลขที่ดิน 77 ตำบลถนนพญาไท อำเภอราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารสิริภิญโญ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคใดๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และใช้ในการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน และ (2) อาคาร 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน และ ส่วนควบและทรัพย์สินที่ติดตังตรงตราบอยู่กับอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ ทั้งที่ติดตังตรงตราบและไม่ได้ติดตังตรงตราบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารนั้น (“อาคารสิริภิญโญ”) ซึ่งผู้จะขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริภิญโญ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,612,000,000 (หนึ่งพันหกร้อยสิบสองล้านบาท) บาท
เงื่อนไขบังคับก่อน	หน้าที่ในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้สัญญาภายใต้สัญญานับนี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อ

	คู่สัญญาฝ่ายใดๆ ที่ต้องรับผิดชอบได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้จนสำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือจนเป็นที่พอใจแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว อาทิ 1. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายรวมถึงส่วนดัดแปลง ปรับปรุง และต่อเติม และ/หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ก่อสร้างอย่างถูกต้องตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีการชำรุด และ/หรือ ข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อการประกอบกิจการอาคารสำนักงานสิทธิวิญญู และ/หรือ กิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารสำนักงานสิทธิวิญญูได้ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม 2. ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้าง และ/หรือ ใบอนุญาตหรือเอกสารอื่นใดที่ออกโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว 3. สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอาคารสำนักงานสิทธิวิญญูและทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้มีการรื้อถอนออกไปเรียบร้อยแล้ว
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่เกิน 7 วันทำการหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป (“วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์”) ทั้งนี้ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ และการรอนสิทธิใดๆ รวมถึงภาระจำยอม จำนวน สิทธิยึดเหนี่ยว บุริมสิทธิ หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เว้นแต่ภาระติดพันตามสัญญาเช่าและให้บริการ ซึ่งเป็นการเช่าพื้นที่บางส่วนในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 2. รับผิดชอบภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญาเช่าและสัญญาจ้างบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นหรืออาจจะเกิดขึ้นในส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้จะขาย จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่าย	ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ อันเกี่ยวข้องเนื่องจากการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ และผู้จะซื้อตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย
คำรับรองของผู้จะขาย	ผู้จะขายรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อว่า ณ วันที่ทำสัญญานี้ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ ไม่อยู่ในบริเวณหรือแนวเขต หรืออยู่ภายใต้บังคับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ รัฐวิสาหกิจใด และไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของแผ่นดิน ที่ดินของรัฐ และ/หรือ เป็นของบุคคลอื่น และ/หรือ เป็นหรืออาจเป็นการยทรัพย์ของบุคคลอื่น และ/หรือ บุคคลอื่นมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว

เหตุผิดนัดผิดสัญญา	เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้จะขายที่เกิดขึ้นก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (ก) ผู้จะขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรอง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือเมื่อบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรอง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กับกองทุนรวม และผู้จะขายหรือบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ผู้จะขายได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อ หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาอื่นใดดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที (ทั้งนี้ ผู้จะซื้ออาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อผู้จะซื้อ) (ข) ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ (ค) ในกรณีที่ผู้จะขายได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้อย่างมีนัยสำคัญ (ง) ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของผู้จะขาย เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้จะซื้อที่เกิดขึ้นก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ผู้จะซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรอง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และผู้จะซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาอื่นใดดังกล่าวได้ ภายใน 30 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จะซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขาย หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที (ทั้งนี้ ผู้จะขายอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อผู้จะขาย)
----------------------------------	---

การเลิกสัญญา และการเรียกค่าเสียหาย	(1) ผู้ที่จะซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้จะขายได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้จะขาย รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและชำระบัญชีของผู้จะซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้จะขาย (2) ผู้จะขายมีสิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้จะซื้อได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้จะซื้อ (3) ให้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่าย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (ก) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ (ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (4) ผู้จะซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาหากในวันหรือก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (โดยสภาพ) ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมของผู้จะซื้อ
--	---

ข. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

ผู้ขาย	บริษัท ปภานัน จำกัด (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร่มออปฟิศ (“ผู้ซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งตราและไม้ติดตรึงตราถาวรและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันใช้ชื่อในการประกอบกิจการว่าอาคารสิริวิญญู นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เช่น โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ตู้เอกสาร ชั้นวางของ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สำนักงาน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ ซึ่งผู้ขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และใช้ในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานดังกล่าว
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	81,721,495 (แปดสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบห้าบาท) บาท
การโอนกรรมสิทธิ์ใน	ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายมีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ตาม

ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	กฎหมายในทันทีในวันที่ผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว และได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้นแล้ว และผู้ซื้อได้มีการชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้แล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเพื่อขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขายที่เกิดขึ้นก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ก) ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรอง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ผู้ขายได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที (ทั้งนี้ ผู้ซื้ออาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อผู้ซื้อ) (ข) ในกรณีที่ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ (ค) ในกรณีที่ผู้ขายได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ซื้อขายได้อย่างมีนัยสำคัญ (ง) ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถทำได้เนื่องจากความผิดของผู้ขาย เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (2) ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (ทั้งนี้ ผู้ขายอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่มีความเสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อผู้ขาย)

การเลิกสัญญา และ การเรียกค่าเสียหาย	(1) ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ขาย รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและชำระบัญชีของผู้ซื้อ หรือในกรณีที่ผู้ซื้อกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ขาย (2) ผู้ขายที่มีสิทธิเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ซื้อ (3) ให้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่าย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (ก) เมื่อไม่สามารถส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ (ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (4) ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาหากในวันหรือก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โดยสภาพ) ค่อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมของผู้ซื้อ
---	---

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน

ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

ผู้ให้สัญญา	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้สัญญา”)
ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”)
การใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ เครื่องหมาย บริการ	ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราบเท่าที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกในหรือมีไว้ นั้น เป็นทรัพย์สินของผู้ให้สัญญา และ/หรือ อยู่ภายใต้การดูแล และบริหารจัดการของผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมาย

	การค้า และ/หรือ เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาจะได้มีในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทน ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลใด ๆ ที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนดังกล่าว ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และการให้เช่าพื้นที่รับประกัน	(1) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินที่จะขายนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่โดยไม่มีผู้เช่าเป็นจำนวน 3,404 ตารางเมตร (“พื้นที่รับประกัน”) ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่รับประกันดังกล่าว โดยมีระยะเวลาประกัน 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์หรือจนถึงวันที่บุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวม แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวที่ตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้น (2) ในกรณีที่บุคคลภายนอกประสงค์จะเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในฐานะผู้ให้เช่ากับบุคคลภายนอกดังกล่าวโดยตรง (3) ในกรณีที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันที่กองทุนรวมจะทำกับบุคคลภายนอกมีจำนวนต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญารับประกันไว้กับกองทุนรวม ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญารับประกันไว้กับกองทุนรวม กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันที่กองทุนรวมทำกับบุคคลภายนอก ให้กับกองทุนรวม ในระหว่างระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (4) ในกรณีที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันที่กองทุนรวมทำกับบุคคลภายนอกมีจำนวนสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับประกันไว้กับกองทุนรวม ผู้ให้สัญญาตกลงให้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดคงเป็นของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว (5) ทั้งนี้ ในกรณีที่พื้นที่รับประกันบางส่วนเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (3) และ/หรือ ข้อ (4) ข้างต้น และ/หรือ กองทุนรวมไม่สามารถหาบุคคลภายนอกมาเช่าพื้นที่รับประกันได้ในระยะเวลาประกัน ผู้ให้สัญญาจะรับประกันแต่เพียงส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่

	ผู้ให้สัญญารับประกันไว้กับกองทุนรวม กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันที่กองทุนรวมทำกับบุคคลภายนอก (6) ในกรณีที่บุคคลภายนอกซึ่งเช่าพื้นที่รับประกันใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกัน ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชำระเงินตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันไว้กับกองทุนรวม จนครบกำหนดระยะเวลารับประกัน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าวแทนที่ผู้เช่าเดิม โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ซึ่งหากอัตราค่าเช่าและค่าบริการ และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าของผู้เช่ารายใหม่ต่ำกว่าผู้เช่ารายเดิมเพียงเท่าใด ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบในการชำระส่วนต่างของค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทุนรวมเพียงเท่านั้น (7) อนึ่ง สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่ารายใหม่ข้างต้น จะไม่นำมาเป็นฐานในการคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การเช่าพื้นที่โดยผู้ให้สัญญา	(1) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพื้นที่ที่กำหนดในสัญญารวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 11,813 ตารางเมตร ผู้ให้สัญญาและ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเช่าพื้นที่ทั้งหมดดังกล่าวต่อไป และผู้ให้สัญญา และ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่สำหรับการเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (“ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น”) ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือนสำหรับปีที่ 1 อัตรา 600 บาทต่อเดือนสำหรับปีที่ 2 และอัตรา 620 บาทต่อเดือนสำหรับปีที่ 3 ตามลำดับ และผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นสิ้นสุดลง (“ระยะเวลาการต่อสัญญา”) ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนสำหรับปีที่ 1 และอัตรา 650 บาทต่อเดือนสำหรับปีที่ 2 ตามลำดับ (2) ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการต่อสัญญา ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงความประสงค์นั้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการต่อสัญญา รวมถึงแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงพื้นที่ที่จะไม่ทำการต่ออายุสัญญาเช่าและกำหนดการในการย้ายออกจากพื้นที่ดังกล่าว (3) หากผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการต่อสัญญา ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มี

	ความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งจำนวนระยะเวลาที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อและตกลงให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ที่ทำกับกองทุนรวมเป็นไปตามราคาตลาดในขณะนั้น ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 650 บาทต่อเดือน (4) ในกรณีที่ (ก) ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้แจ้งความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมด ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการต่อสัญญา และ (ข) มีบุคคลภายนอกประสงค์จะเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เช่าจากกองทุนรวมก่อนระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่า และ (ค) ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาย้ายออกจากพื้นที่ที่บุคคลภายนอกประสงค์จะเช่าดังกล่าว ก่อนระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาตกลงเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ที่ทำไว้กับกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรมนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก (5) ในกรณีที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะทำกับบุคคลภายนอกตาม (4) ข้างต้น มีจำนวนต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมทำกับผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา หรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ หรือ ส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมทำกับผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมทำกับบุคคลภายนอก (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการต่อสัญญาข้างต้น (6) ในกรณีที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมทำกับบุคคลภายนอกมีจำนวนสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมทำกับผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ผู้ให้สัญญาตกลงให้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดคงเป็นของกองทุนรวม (7) ในกรณีที่บุคคลภายนอกซึ่งเช่าพื้นที่เช่าแทนผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา และบุคคลดังกล่าวได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการต่อสัญญา ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้ชำระตามสัญญาเช่าพื้นที่เดิมของตน จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายดังกล่าวที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้ให้สัญญาเพียงเท่าใด ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบในการชำระส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพียงเท่านั้น
--	---

	(8) ไม่ว่าในกรณีใดๆ ที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาซึ่งได้เข้าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีการย้ายออกจากพื้นที่เข้าดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิกำหนดให้คงสภาพไว้ซึ่งอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งติดถาวรใดๆ หรือให้ปรับสภาพสถานที่เข้าให้กลับคืนสู่สภาพเดิมก่อนมีการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาได้ทั้งสิ้น (9) อนึ่ง สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่ารายใหม่ ข้างต้น จะนำมาเป็นฐานในการคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การควบคุมให้มีการปฏิบัติตามสัญญา	ผู้ให้สัญญาตกลงควบคุม ดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยา เพื่อให้บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่บุคคลดังกล่าวเป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าพื้นที่สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน รวมถึงเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ) เพื่อมิให้บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขหรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญาตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการสำหรับระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นหรือระยะเวลาการต่อสัญญา
การรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)	ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวม เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เป็นจำนวนไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าค่าบริการและรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) หมายถึง รายจ่าย อันมีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งนอกเหนือไปจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ
การประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก	ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้กับกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงิน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกน้อยกว่าจำนวนที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ข) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (Maintenance Expense) และ (ค) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคารและ (4) ค่าใช้จ่ายที่

	มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายการ
การแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT)	ในกรณีที่กฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กำหนดให้กองทุนรวมต้องแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) กองทุนรวมและผู้ให้สัญญาจะตกลงร่วมกันในการพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพดังกล่าว โดยหากกองทุนรวมและผู้ให้สัญญาตกลงที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT แล้ว ผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการช่วยเหลือกองทุนรวมเพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT ดังกล่าว เป็นต้น
คำรับรองและคำ ยินยอม	(1) ในกรณีที่กองทุนรวมตรวจพบภายหลังวันทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ที่ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้อง หรือไม่จริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อความตั้งใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทุนรวม ผู้ให้สัญญายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทุนรวม ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีหรือได้รับคำสั่ง ไม่ว่าจะจากหน่วยงานราชการหรือจากหน่วยงานใดๆ รวมถึงศาล กระทรวง ทบวง กรม หรือหน่วยงานของรัฐอื่นๆ ให้กองทุนรวมมีหน้าที่หรือถอนส่วนหนึ่งส่วนใดในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบซึ่งค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าปรับใดๆ (หากมี) ที่เกิดขึ้นและที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือถอนดังกล่าว
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่ง การเลิกสัญญา	- ในกรณีที่คู่สัญญารายใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญานั้นได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย - คู่สัญญารายใดได้ตกลงประณอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของคู่สัญญารายนั้นต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาอีกฝ่ายเห็นว่ามีความเสี่ยงต่อความสามารถของคู่สัญญารายนั้นในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ - ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติให้เลิกโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม - ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิใช้

	เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญานี้เช่นกัน
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	● กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญา รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวม หรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ อันเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญาดังกล่าว ● ผู้ให้สัญญามีสิทธิเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญานี้ อันเกิดจากความผิดของกองทุนรวม ● ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญา เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยข้อจำกัดทางกฎหมาย หรือโดยเหตุสุดวิสัย หรือโดยเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้ (3) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เลิกกองทุนรวม โดยในการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้เกิดจากการเสนอของผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน ● เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ข. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	● กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ ("กองทุนรวม") โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ● บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมจะเป็นผู้ดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญานี้แทนกองทุนรวมและเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม และ

	ให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้กำหนดไว้โดยละเอียดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี (“แผนการดำเนินงาน”) โครงการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงหน้าที่แต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้ ● หน้าที่จัดทำแผนการดำเนินงาน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะเสนอแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้กองทุนรวมเพื่อขออนุมัติภายใน 30 วันหลังวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีก่อนปีที่จะขออนุมัติ ● หน้าที่ในการดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตามความเหมาะสมแก่กรณี ● หน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กองทุนรวมกำหนด ● หน้าที่จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับกองทุนรวม รวมถึงให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ ในอาคารสำนักงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ● หน้าที่ในการจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) การประกันอัคคีภัย (Fire Insurance) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ แก่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง ตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าว
หน้าที่ของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ได้อย่างเต็มที่เท่าที่กองทุนรวมสามารถกระทำได้ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงหน้าที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้ ● หน้าที่ในการชำระค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ● รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ ● หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นการช่วยให้เกิดการเปิดเผยข้อมูล

	มีคุณภาพ โปร่งใส เท่าเทียม และเป็นที่ต้องการของผู้ถือหน่วยลงทุน เจ้าหนี้ นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสาธารณะ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการกองทุนรวมและการวางแผนเกี่ยวกับกลยุทธ์ในการสร้างฐานผู้ถือหน่วยลงทุน ในอันที่จะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของหน่วยลงทุนไปยังราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ความร่วมมือใดๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าจำเป็นและเห็นสมควร
คำตอบแทน	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับคำตอบแทนจากการปฏิบัติตามสัญญาจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะชำระคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมตกลงชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้ • คำตอบแทนในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม และ (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม (“คำตอบแทนพื้นฐาน”) และ • คำตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับคำตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก \times ข) \times ค)$ โดย $ก$ = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ; $ข$ = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ เป็นต้น) และ $ค$ = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (i) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ii) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (Maintenance Expense) และ (iii) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคารและ (4) ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน • ค่านายหน้า (Commission) ในอัตราดังต่อไปนี้ - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป : 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก

	- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุน้อยกว่า 3 ปี: สัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม : 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม อนึ่ง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม และกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม ที่ใช้ในการคำนวณค่าตอบแทนพื้นฐานส่วนหนึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมที่ได้จากการเช่าพื้นที่จำนวน 11,813 ตารางเมตรของแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับแอสสิริตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ซึ่งจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 525 บาทต่อเดือน และเติบโตในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตลอดระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างจำนวน 3,404 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลารับประกัน 3 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ จะไม่นำมาคำนวณเป็นค่าตอบแทนพื้นฐานข้างต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายการณี ในช่วงเวลาใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบรอบเดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง โดยให้หนึ่งเดือนมี 30 วัน
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นเวลา 5 ปี และในกรณีที่คู่สัญญามีได้ตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติคราวละ 5 ปี โดยคู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไป ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ	● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ และการให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่การกระทำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใดๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมแล้วเท่านั้น ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดสิทธิแก่บุคคลใดๆ ในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใดๆ ต่อกองทุนรวมที่มีใช้การใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมายค่าปกติ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

	จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการเยียวยาเหตุการณ์หรือความเสียหายเช่นว่านั้น ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วยประการใดๆ หรือกระทำการใดๆ ไม่ว่าโดยตนเองหรือยอมให้ผู้อื่นใช้หรือกระทำการใดๆ ที่น่ารังเกียจ น่ากลัว หรืออาจกระทบกระเทือนความปลอดภัย และความสงบสุข หรือเป็นอันตรายต่อสาธารณะ โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม และจะไม่นำวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงหรือเป็นอันตรายมาเก็บไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่กองทุนรวม เช่น กระจายเสียงดังเกินสมควร นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่วางสิ่งของหรือวัตถุใดๆ เหลือล้นออกมาบนทางเท้า หรือถนนอันเป็นการกีดขวางการจราจร รวมทั้งจะไม่กระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่ในส่วนกลางซึ่งเป็นส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้า หรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่นๆ ภายในโครงการอาคารสิทธิวิญญู
การเลิกสัญญา	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน (1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ (3) หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติ

	จากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณได้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งกระทบพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลง พื้นที่ภายนอกที่ติดกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม อันเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ ผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันในการพิจารณาและแก้ไขผลกระทบที่มีต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่กองทุนรวมจะไม่สามารถอ้างเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ (4) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในการสรรหาบุคคลใดๆ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมด้วย ในกรณีดังกล่าวนี้มิให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลง ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใดๆ มาทำหน้าที่แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในระยะเวลา 6 เดือน บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการสรรหาบุคคลใดๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง อนึ่ง บุคคลดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเช่นกัน (5) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ หากการยกเลิกโครงการดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะ
--	---

	เรียกร้อยค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การที่บริษัทจัดการพิจารณาเลิกกองทุนรวม เมื่อเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีใดๆ ไม่ถือเป็นความผิดของกองทุนรวม (6) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ หากการเลิกกองทุนรวมดังกล่าวเกิดจากความผิดของกองทุนรวมเอง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะเรียกร้อยค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกองทุนรวมเนื่องจากการเลิกสัญญาฉบับนี้ (7) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำส่งรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่กองทุนรวมได้ตามที่กำหนดไว้สัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ (8) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่องคู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ทั้งนี้ ยกเว้นการเลิกสัญญาดังกล่าวเป็นผลมาจากข้อ (1) ข้อ
ผลของการเลิกสัญญา	● ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านพ้นไปจริงที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายและ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้อยค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ● ในกรณีที่การบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมตกลงชำระเงินชดเชยเนื่องจากการเลิกสัญญาเท่ากับค่าตอบแทนเป็นจำนวน

	1 เดือน
ความรับผิดชอบใช้	(1) ในกรณีที่มีข้อพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน ซึ่งเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้นเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกระทำผิดโดยจงใจของพนักงาน เจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นใด ที่อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวของกองทุนรวมจะจำกัดเฉพาะความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบเกินกว่าจำนวนเงินทดแทนหรือเงินชดเชยใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาโดยทางอื่น เช่น ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย (ถ้ามี) (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึง รายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว
การเก็บข้อมูลเป็นความลับ	ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ลงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่ ● เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน ● เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ ● เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

3.9 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556) ในทรัพย์สินดังกล่าวแก่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แอสสิริเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบุคคลที่กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมต่อไป โดยการให้เช่าดังกล่าวจะไม่น้อยกว่าอัตราตลาดที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายอื่น

บริษัทจัดการเห็นว่า การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้น ไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

3.10 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการกำหนด

ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้กองทุนรวมสามารถลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือหากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) นั้น กองทุนรวมอาจต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.11 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำน้ก่อนการตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ และมีได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวมหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ

ก่อนการลงทุนของกองทุนรวม ปรากฏว่า ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ เมื่อกองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าพื้นที่จากกองทุนรวมโดยตรงแทน ปรากฏว่า ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวมและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรที่ไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทุนรวมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะเช่าทำระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับกองทุนรวม ยังกำหนดไว้ว่าหากผู้เช่าไม่ตกลงยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่ารายอื่นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าจากผู้เช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้รับจากผู้เช่าดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น อีกทั้งกองทุนรวมยังกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่า

2) **ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดระยะเวลา 1 ปีแรกของการลงทุนตามรายละเอียดที่เปิดเผยในข้อ 3.7.5 การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แอสสิริซึ่งเป็นผู้รับประกันมิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือการรับประกันในลักษณะอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่แอสสิริประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินตามที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทุนรวมได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้วิเคราะห์งบการเงินของแอสสิริ (รายละเอียดตามภาคผนวก 3 สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)) และมีความเห็นว่าผู้รับประกันจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงพอที่จะปฏิบัติตามการรับประกันได้

3) **ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของการลงทุนขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของการลงทุน

อย่างไรก็ตาม หากพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้กองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

4) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของพลาส หรือเพอร์ตี ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับพลาส หรือเพอร์ตี ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากพลาส หรือเพอร์ตี ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการอาคารสิริภิญโญ ตามที่เปิดเผยในข้อ 21

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด นอกจากนี้ ทางกองทุนรวมได้ว่าจ้างพลาส หรือเพอร์ตี ให้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้พลาส หรือเพอร์ตี สร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน พลาส หรือเพอร์ตีทำหน้าที่ดูแลโครงการอาคารสำนักงานหลายโครงการ แต่เป็นเพียงการทำหน้าที่ในฐานะผู้ดูแลอาคาร (Building manager) โดยมิได้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า ยกเว้นโครงการอาคารสิริภิญโญ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 20 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้จัดการกองทุนสามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือ
- กรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณใดมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) หรือเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ ผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ

5) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัย

ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานรากตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับ ความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพ

คล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขต

เวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556) ในทรัพย์สินดังกล่าวแก่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ แอสสิริเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้คาดได้ว่ากองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่แน่นอนบนพื้นที่เช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นยังคงเช่าพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปภายหลังสิ้นสุดสัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ กองทุนรวมอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ที่ว่างลง หรือการหาผู้เช่ารายใหม่อาจใช้ระยะเวลานาน หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่ารายใหม่เช่าอาจต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเช่าในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสิทธิสัญญาภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นระยะเวลาเริ่มต้น 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปี 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาเช่าเริ่มต้นสิ้นสุดลง ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปี 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ(รายละเอียดปรากฏในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมได้เตรียมการดังนี้

- ในระหว่างช่วงระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีนั้น หากแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมมีเวลาเพียงพอที่จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาเช่าพื้นที่แทนได้อย่างต่อเนื่อง และ

- เมื่อได้มีการแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว และกองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทนได้แล้ว แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ยินยอมที่จะเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด เพื่อให้กองทุนรวมสามารถทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายใหม่ได้โดยตรง และ
- หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่มีอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าอยู่ในขณะนั้น แอสสิริตกลงที่จะรับประกันส่วนต่างของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับแอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง กับของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่ จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีดังกล่าวนี้

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ที่ว่างลงได้ทั้งหมด ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเงินปันผลของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทจัดการอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ออกเสนอขาย (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 5.1.17 เงื่อนไขพิเศษ) หากบริษัทจัดการเห็นว่า สภาพตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวมีความเหมาะสม และการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นการ สร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารสำนักงานให้ เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานี พญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มูลค่า อสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยข้อมูลจาก บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สถิติราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงในย่านพญาไท- พหลโยธินระหว่างปี พ.ศ. 2544 – 2555 ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 260 จาก 200,000 บาทต่อ ตารางวา เป็น 1 ล้านบาทต่อตารางวา ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่า การนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนครั้งแรกออกเสนอขายจะเป็นโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนได้

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงิน เพื่อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคา อสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุน ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของ ความ ต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของ กองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพ์ซึ่งอาจมีราคาสูง หรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลการต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความขัดแย้งทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจ

สภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีภาระผูกพัน ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุนหรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

- 7) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อกเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วน

- 8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- 9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

- 10) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- 11) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ

ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่คาดการณ์

12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3.12 เงื่อนไขการลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นบางส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ
 - (2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ
 - (2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งอาจใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

3.13 ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทุนรวม จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตาม โครงสร้าง ของกองทุน รวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าที่ กองทุน รวมจะเข้า ลงทุนเมื่อ เทียบกับ ราคา ประเมิน
โครงการ อาคารสิริ ปัญญา	ไม่เกิน 1,821.00	1,833.40	บริษัท เอเซีย แอสเซต แอป เพรชัล จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ไม่เกินร้อยละ 99.32
		1,821.00	บริษัท เพ็ชรส ยาม แอปไพเรชัล จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ไม่เกินร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท เอเซีย แอสเซต แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพเรชัล จำกัด

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในข้อ 3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอฟไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 10 ปี และคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal Value หรือ Reversionary Value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11หารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 10 ปี และคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal Value หรือ Reversionary Value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11หารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)
รายได้	(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 18,364 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ - พื้นที่สำนักงาน 2,912 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - พื้นที่ร้านค้า 235.18 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - แส่นสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 580 บาท 600 บาท 620 บาท 640 บาท และ 650 บาทต่อ	(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 18,364 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ - พื้นที่สำนักงาน 2,912 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ - พื้นที่ร้านค้า 235.18 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพรซ์ จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเสท แอฟไพรซ์ จำกัด
	ตารางเมตรต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ตามลำดับ จากนั้นปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - พื้นที่เช่ารับประกันโดยแอสสิริ 3,404 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - อัตราการเช่าพื้นที่ ปีที่ 1-3 อยู่ที่ร้อยละ 99 ปีที่ 4-5 อยู่ที่ร้อยละ 97 ปีที่ 6-8 อยู่ที่ร้อยละ 95 ต่อจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 92	- แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 580 บาท 600 บาท 620 บาท 640 บาท และ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ตามลำดับ จากนั้นปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - พื้นที่เช่ารับประกันโดยแอสสิริ 3,404 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - อัตราการเช่าพื้นที่ ปีที่ 1-5 อยู่ที่ร้อยละ 94 (ยกเว้นพื้นที่ที่เช่าโดยแอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องและพื้นที่ที่มีการรับประกันการมีผู้เช่าโดยแอสสิริ) ต่อจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 90
	(2) รายได้อื่นๆ - รายได้จากค่าไฟฟ้า และอื่นๆ คิดที่ 18.5 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปีทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าไฟฟ้าและอื่นๆ ในปีแรกเท่ากับประมาณ 18.3 ล้านบาท - รายได้จากค่าโทรศัพท์คิดที่ 2.5 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปีทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าโทรศัพท์ในปีแรกเท่ากับประมาณ 2.5 ล้านบาท	(2) รายได้อื่นๆ - รายได้จากค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์ คิดที่ 21.0 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปีทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์ในปีแรกเท่ากับประมาณ 20.8 ล้านบาท - รายได้อื่นๆ คิดที่ร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	(3) รายได้ค่าที่จอดรถยนต์ 548 คัน คิดที่ 1,500 บาทต่อคันต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	(3) รายได้ค่าที่จอดรถยนต์ 548 คัน คิดที่ 1,500 บาทต่อคันต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพรซ์ จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอฟไพรซ์ จำกัด
ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่าย ส่วนทุน	(1) ต้นทุนขาย - ต้นทุนค่าไฟฟ้าและอื่นๆ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้จากค่าไฟฟ้า และอื่นๆ - ต้นทุนค่าโทรศัพท์ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้ค่าโทรศัพท์ - ต้นทุนค่าที่จอดรถยนต์ คิดที่ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าที่จอดรถยนต์	(1) ต้นทุนขาย - ต้นทุนค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้จากค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์
	(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลาง คิดที่ 7.2 ล้านบาทต่อปี และปรับเปลี่ยนร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลาง คิดที่ร้อยละ 5.5 ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ
	(3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คิดที่ 650,000 บาทต่อเดือน และปรับเปลี่ยนร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คิดที่ประมาณ 7.5 ล้านบาทต่อปี และปรับเปลี่ยนร้อยละ 2 ทุกๆ ปี
	(4) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด คิดที่ 100,000 บาทต่อเดือน และปรับเปลี่ยนร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(4) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ซึ่งรวมถึงต้นทุน ค่าที่จอดรถยนต์ คิดที่ร้อยละ 1 ของ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	(5) ค่าประกันภัย - เบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อยู่ ที่ร้อยละ 0.075 ของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อม (ไม่รวมค่าที่ดินและไม่รวมค่าฐานราก) - เบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ร้อยละ 0.075 ของประมาณการรายได้ที่ กองทุนรวมจะได้รับระยะเวลา 24 เดือน - เบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก อยู่ที่ 30,000 บาทต่อปี	(5) ค่าประกันภัย - เบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อยู่ ที่ร้อยละ 0.075 ของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อม (ไม่รวมค่าที่ดินและไม่รวมค่าฐานราก) - เบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ร้อยละ 0.075 ของประมาณการรายได้ที่ กองทุนรวมจะได้รับระยะเวลา 24 เดือน - เบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก อยู่ที่ 30,000 บาทต่อปี
	(6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด	(6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	(7) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการ ยกเว้นในปีแรก ซึ่งแอสสิริ จะรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุนใน อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จาก	(7) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ยกเว้นในปีแรก ซึ่งแอสสิริจะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพรซ์ จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเส็ท แอฟเพรซ์ จำกัด
	ค่าเช่าและค่าบริการ (รายละเอียด เป็นไปตามข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของ ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)	(รายละเอียดเป็นไปตามข้อ 3.8 สรุป สาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
	(8) ค่าภาษีโรงเรือน คิดที่อัตราร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	(8) ค่าภาษีโรงเรือน คิดที่อัตราร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับ ก. ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾ ข. ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากกองทุนรวม)	
	(2) ค่านายหน้า (Commission) คิดเป็น ประมาณร้อยละ 0.05 ของรายได้จาก ค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจาก ข้อมูลในอดีตและสมมติฐานอัตราผู้ เช่ารายใหม่	(2) ค่านายหน้า (Commission) คิดเป็น ประมาณร้อยละ 0.1 ของรายได้จากค่า เช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากข้อมูล ในอดีตและสมมติฐานอัตราผู้เช่าราย ใหม่
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 8.75	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจาก การลงทุน	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 5.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ผู้ประเมินได้พิจารณาถึงการคิดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราพิเศษ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยินดีจะลดให้สำหรับพื้นที่เช่าที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะเข้าทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ของบริษัท เอเชีย แอสเส็ท แอฟเพรซ์ จำกัด และบริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพรซ์ จำกัด และสามารถขอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

นอกจากนี้ เพื่อให้ทราบราคาประเมินของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยปราศจากโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามที่จะมีการทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ทำการประเมินราคาดังกล่าว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง บริษัทจัดการได้มีการตรวจสอบสมมุติฐานค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย รวมถึงพิจารณาโครงการปรับปรุงอาคารสิริวิญญูระหว่างปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2560 ซึ่งจัดทำโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ โดย ณ วันที่ได้มีการตรวจสอบสมมติฐาน บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล และเห็นว่ามีเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการรองรับโครงการปรับปรุงอาคารสิริวิญญูที่จัดทำโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ดังกล่าว

ความสมเหตุสมผลในการลงทุน

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. **มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด**

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและมีความเห็นว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าดังกล่าวเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของทรัพย์สินที่ประเมินค่า สภาพภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน และสะท้อนมุมมองในอนาคตของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ที่มีต่อทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด น่าจะมีความเหมาะสมดีแล้ว

2. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นและศักยภาพหลายประการ**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงาม ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท และสามารถเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย และใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน อรุณงษ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิริวิญญูยังได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพและมีการบำรุงรักษาสภาพอาคารเป็นอย่างดี ซึ่งเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญอันหนึ่งที่ทำให้อาคารมีผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารจัดการโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมีเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ และเป็นผู้ประกอบการที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการชั้นนำของประเทศไทย โดยมีธุรกิจบริการครอบคลุมทั้งในด้าน ตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการเพื่อที่พักอาศัย การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับด้านผลการดำเนินงาน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราการใช้พื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง และมี

โอกาสในการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) เกี่ยวกับการส่งออก และการลงทุนจากต่างประเทศ โดยความต้องการที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจของผู้เช่าเดิมที่เช่าพื้นที่อยู่แล้ว รวมถึงมาจากความต้องการจากผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งใหม่

3. **ราคาที่ได้จากรายงานประเมินยังไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ**

การประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ไม่ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ ชื่อเสียง ประสิทธิภาพ และความน่าเชื่อถือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ภายหลังมีการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้ผู้เช่ามีความมั่นใจในคุณภาพและบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้อัตราการเช่าอยู่ในระดับที่สูง และ/หรือ สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น

4. **โอกาสในการปรับตัวของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รวมกว่า 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ริมถนนศรีอยุธยาและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่ดี ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินและมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น กองทุนรวมอาจพิจารณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนออกเสนอขายตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1.17 ซึ่งอาจได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปค่าเช่าอย่างเดียว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินออกประมูลได้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การลงทุน อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

5. **ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)**

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,821.00 ล้านบาท บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ของโครงการ ที่กองทุนคาดว่าจะได้รับการลงทุนที่ราคา 1,821.00 ล้านบาท อยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 8.9 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ราคาต่ำสุด) ซึ่งถือได้ว่ากองทุนรวมเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางดังนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2557

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.99	4.24	4.38
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	5.24	5.57	5.80
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	6.45	6.80	7.02

ที่มา : Bloomberg

ทั้งนี้ มูลค่าในการลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และเป็นมูลค่าที่แสนสิริจะยอมรับได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,821.00 ล้านบาท โดยหากกองทุนรวมสามารถลงทุนในมูลค่าที่ต่ำกว่า 1,821.00 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่คาดว่าจะได้รับนั้น อาจสูงขึ้นกว่าอัตราร้อยละ 8.9 ต่อปี

อย่างไรก็ดี มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อไป ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อันจะส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนลดลงด้วย

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดรับของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยปราศจากโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมได้ในภาคผนวก 2 สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเป็นราคาที่มีความเหมาะสม

4. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. ที่ กน. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ด้วย

- บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องทำสัญญากู้ยืมเงินภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556
- บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในสองเดือนนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรือ อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

5. หลักเกณฑ์การลงทุน

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1.1 บริษัทจัดการต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดให้มีการความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- (ค) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

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

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.10 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว นอกจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว
- 5.1.11 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่า

ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

- 5.1.12 ภายหลังที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

(1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ วิธีจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยต่อบุคคลที่สามที่อาจได้รับความเสียหายและ/หรือ บาดเจ็บจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ เกิดอุบัติเหตุ โดยที่กองทุนรวมจะชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ

(3) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักสำหรับรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากการลงทุน โดยที่กองทุนรวมตกลงชำระเบี้ยประกันภัย และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว

- 5.1.13 ราคาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่ลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.14 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกันลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ การได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction)

5.1.15 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น Serviced Apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวมภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

5.1.16 บริษัทจัดการจะจัดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.17 เงื่อนไขพิเศษ

- (1) ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมครั้งแรกแล้วเป็นระยะเวลา 1 ปี และทุกๆวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีรายได้ไตรมาสของกองทุนรวม หากมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งคำนวณจากราคาปิดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในไตรมาสนั้นๆ) ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีรายได้ไตรมาสเดียวกันที่ประกาศโดยบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนออกเสนอขาย โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเสมอภาคกัน
- (2) หากราคาที่ผู้ประสงค์จะซื้อเสนอมา มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีรายได้ไตรมาสข้างต้น หรือราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่า

(แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า) เกินกว่าร้อยละ 30 บริษัทจัดการอาจจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่มีการขอมติกระทำการโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
- ในกรณีที่มีการขอมติกระทำการโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าวในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง หากการเสนอขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามข้อ (1) ข้างต้นไม่สำเร็จ หรือไม่มีผู้ที่ประสงค์จะซื้อในมูลค่าที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่ต้องดำเนินการเปรียบเทียบมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์กับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามข้อ (1) รวมทั้งจะไม่จัดให้มีการเสนอขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งใหม่ภายในระยะเวลา 12 เดือนถัดจากวันที่มีการเสนอขายทรัพย์สินครั้งล่าสุด เว้นแต่จะมีผู้ที่แสดงความจำนงเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการพิจารณาราคาเสนอซื้อของบุคคลดังกล่าวและอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนออกเสนอขาย โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่มีประสงค์จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเสมอภาคต่อไป

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจ หลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละ หลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่าย ผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวม อื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับ ดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใน ต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณี ที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตรา ดอกเบี่ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสาร แห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช่อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหา ดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้ รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่ เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัก ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสละหลักโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เข้าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เข้าอสังหาริมทรัพย์ (Golden Share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ
- (2) บริษัทที่เข้าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

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

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งนั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริหารจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน(ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการใด ๆ ซึ่งได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงิน

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

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

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) และ (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในลักษณะของการสื่อสาร (two —way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้

แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น 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 ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นได้นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 7.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 7.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 7.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1 และข้อ 7.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ ส.น. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 7.4 ภายใต้ข้อ 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

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

7.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 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 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

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

7.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว

- 7.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- 7.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 7.4(3) ข้อ 7.5(3) และข้อ 7.7 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้วและในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนนั้นออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 7.11 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

หลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถ ทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 7. “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน” และ หลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุด บัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วย ลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนและมีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้ โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุนพร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วย ลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการ รับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วย ลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือ สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนาย ทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ตลาด หลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

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

10.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มิได้ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางการลงทุนในการซื้อ เช่น ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตัดสินใจถึงแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืน จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการ

ลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

- (1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน
- (2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจำนวน 1 คน ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ทั้งนี้ กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ในด้านการลงทุน และ/หรือ บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนตามข้อ (2) มีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการและพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำผิดที่ผิดกฎหมายที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 (2) ข้างต้น

หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือ ให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

อนึ่ง ในกรณีที่มิวาระที่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ วาระดังกล่าวจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อทำการลงมติต่อไป

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (2) ให้คำปรึกษาแก่บริษัทจัดการในเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3) พิจารณาแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (4) พิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (5) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามหน้าที่ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (6) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (7) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (8) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชบุรีบูรณะ
แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ : 0-2470-3201

โทรสาร : 0-2470-1996-7

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

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ตรวจพบ หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ตรวจพบวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแล

ผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริหารจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริหารจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริหารจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริหารจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทบริหารจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริหารจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริหารจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2470-3201

โทรสาร : 0-2470-1996-7

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-7777

โทรสาร : 0-2264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
 ที่ให้บริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 ชั้น 17 โซน B&C เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
 จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-777-6784

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้
 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่
 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
 กรุงเทพมหานคร 10900
 2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
 3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่
 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์
 ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง

โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เอเซีย แอสเซต แอปเพรชัล จำกัด

ที่อยู่ : 71 อาคารเอส.เค. ชั้นที่ 10 ถนนกรุงธนบุรี
แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

โทรศัพท์ : 0-2440-0306-7

โทรสาร : 0-2440-0308-9

ชื่อ : บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด

ที่อยู่ : 138 ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ : 0-2275-4157-8

โทรสาร : 0-2275-4159

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

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

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

- 19.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- 19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่อยู่ : 163 อาคารรัชต์ภาคย์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0-2688-7555

โทรสาร : 0-2611-6633

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามอายุสัญญาจ้างบริหารคราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องรวมในมติดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยเช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่กรณีที่มีเหตุอันสมควรที่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกองทุนรวมตัดสินใจไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแนะโดยการดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ไม่ว่าเป็นการ

ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานประจำปีหรือไม่ก็ตาม และการไม่ดำเนินการดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม อันเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัยอันหมายถึงเหตุใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ และ/หรือ ผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจซึ่งพิจารณาจากสถานะทางเศรษฐกิจตกต่ำที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและธุรกิจอาคารสำนักงานในระดับเดียวกันที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันในการพิจารณาและแก้ไขผลกระทบที่มีต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทุนรวมเป็นสำคัญ แต่กองทุนรวมจะไม่สามารถอ้างเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21. ข้อมูลบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“พลัส พร็อพเพอร์ตี้”) เริ่มดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2539 โดยมีผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่องภายใต้ทุนจดทะเบียนปัจจุบันถึง 600 ล้านบาท (ชำระแล้วเต็มจำนวน) นับเป็นทุนจดทะเบียนของผู้ให้บริการที่มีธุรกิจหลักคือการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มากที่สุดในประเทศไทย ด้วยศักยภาพและโครงสร้างขององค์กรที่แข็งแกร่ง พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ได้ก้าวขึ้นสู่การเป็นผู้นำด้านบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 2 ธุรกิจหลักคือ

- ธุรกิจตัวแทนเรื่องการซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ และบริหารงานขายโครงการพร้อมให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจการบริหารจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นบริษัทในเครือแอสสิริ ที่ได้รับการยอมรับ และเชื่อถือในการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งจากภาครัฐและเอกชนมากกว่า 15 ปี โดยได้รับความไว้วางใจในการให้บริการด้านการบริหารจัดการอาคารเพื่อการพักอาศัยและอาคารเพื่อการพาณิชย์ กว่า 200 โครงการ รวมพื้นที่กว่า 6.5 ล้านตารางเมตร และการบริหารจัดการอาคารเพื่อการพาณิชย์ ไม่ว่าจะเป็นอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์สรรพสินค้า รวมถึงอาคารสถาบันการศึกษานั้น พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ได้ให้บริการบริหารจัดการบนพื้นที่รวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร

รายชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ทั้งหมดที่ ฝ่ายบริหารทรัพยากรอาคารของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ดูแล (ข้อมูล ณ ตุลาคม 2556)

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ
1	คลังสินค้า โซติธอนวัฒน์	คลังสินค้า
2	ชั้น สแควร์	ศูนย์การค้า/คอมมิวนิตี มอลล์/อาคารพาณิชย์
3	เสนา เฟสท์	ศูนย์การค้า/คอมมิวนิตี มอลล์/อาคารพาณิชย์
4	มาร์เก็ตพลัส	ศูนย์การค้า/คอมมิวนิตี มอลล์/อาคารพาณิชย์
5	อาคาร ไทยพาณิชย์ สยามคิรีประกันภัย	อาคารสำนักงาน
6	อาคาร สิริวิทยุ	อาคารสำนักงาน
7	ทิสโก้ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน
8	อาคาร สิริรัตน	อาคารสำนักงาน
9	เจมส์ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน
10	อาคาร สิทธิวิกิจ	อาคารสำนักงาน
11	ชาร์เตอร์ สแควร์	อาคารสำนักงาน
12	อยุธยา แคปิตอล หอใต้สี่	อาคารสำนักงาน
13	อยุธยา แคปิตอล เซอร์วิส	อาคารสำนักงาน
14	สถาบันวิทยาการตลาดทุน (นอร์ท ปาร์ค)	อาคารสำนักงาน
15	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รัชดา)	อาคารสำนักงาน
16	แอทสสาร	อาคารสำนักงาน

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ
17	สภาวิชาชีพบัญชี	อาคารสำนักงาน
18	นานาสแควร์	อาคารสำนักงาน
19	กลุ่มปิยะมาตา (อาคารเกียรตินาคนิ)	อาคารสำนักงาน
20	ลิเบอร์ตี้ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน
21	อาคารวรรณสรณ์	อาคารสำนักงาน
22	อาคารสยามกิตติ	อาคารสำนักงาน
23	จัตุรัสจามจุรี	อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า
24	The style by TOYOTA	อื่นๆ
25	ราชครู เมดิคอล	อื่นๆ
26	อาคารมหาจักรีสิรินธร คณะอักษรศาสตร์ จุฬาฯ	อื่นๆ
27	คณะครุศาสตร์ จุฬาฯ	อื่นๆ

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการอาคารสิริปัญญา โครงการดังกล่าวได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดย พลัส พร็อพเพอร์ตี้ และภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะยังคงแต่งตั้งให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม โดยจะมีหน้าที่ในการดูแลและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีทั้งความพร้อมในการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยเฉพาะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ด้านบริหารอาคาร และด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของทีมงานกว่า 15 ปี ทำให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เข้าใจในรายละเอียดของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ สามารถปรับกลยุทธ์ พร้อมนำเสนอระบบการจัดการให้เหมาะสมกับโครงการ และสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อเป้าหมายแห่งความพึงพอใจ สร้างความน่าเชื่อถือ ทำให้ผู้อาศัย ผู้ใช้อาคารและเจ้าของโครงการได้รับผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน เมื่อพิจารณาจากปัจจัยดังกล่าว บริษัทจัดการมีความเห็นว่า พลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีความพร้อมและความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จึงน่าจะมั่นใจได้ว่าการบริหารภายใต้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จะสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้กับกองทุนรวมได้

นอกจากนี้ การที่พลัส พร็อพเพอร์ตี้ทำหน้าที่ดูแลโครงการอาคารสำนักงานหลายโครงการ จะไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม เนื่องจากในปัจจุบัน พลัส พร็อพเพอร์ตี้ทำหน้าที่เป็นเพียงผู้ดูแลอาคาร (Building manager) สำหรับโครงการอาคารสำนักงานในช่วงต้นเกือบทั้งหมด โดยมีได้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า ยกเว้นโครงการอาคารสิริปัญญา ซึ่งพลัส พร็อพเพอร์ตี้ทำหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าด้วยเช่นกัน

อนึ่ง กองทุนรวมจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะจ่ายให้กับพลัส พร็อพเพอร์ตี้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา
ค่าตอบแทนฐาน	จำนวนรวมของ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	อัตรา
	- ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม และ - ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม
ค่าตอบแทนพิเศษ	ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี เท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี โดย “กำไรจากการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก + ข) \times ค)$ โดย ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ; ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้น้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และ รายได้อื่นๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้า (Commission)	ในอัตราดังต่อไปนี้ - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป : 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี : สัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม : 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม

(ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่าโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นโครงสร้างค่าตอบแทนที่จะสร้างแรงจูงใจให้พลัส พร็อพเพอร์ตี้เพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากนี้ หากพิจารณาจากประมาณการของผู้ประเมินมูลค่าทั้ง 2 ราย อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะจ่ายให้พลัส พร็อพเพอร์ตี้เฉลี่ยในปีแรกของประมาณการจะเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่พลัส พร็อพเพอร์ตี้ได้รับอยู่ในปัจจุบันก่อนหน้าวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

สำหรับแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ นั้น บริษัทจัดการได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ โดยคำนวณจากสัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม รวมทั้งกำหนดให้มีค่าตอบแทนที่คำนวณจากผลกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมและบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การที่บริษัทจัดการกำหนดให้มีค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีซึ่ง พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับในกรณีที่สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีกำไรจากการดำเนินงานที่

เกิดขึ้นจริงสูงกว่ากำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่มีการกำหนดไว้ ซึ่งค่าตอบแทนพิเศษดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีผลประกอบการที่ดีกว่าที่จะมีการประมาณการในแต่ละปี ซึ่งคาดว่าจะช่วยสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความคิดเห็นว่าการกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมและจะเป็นผลดีต่อกองทุนรวม

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ประสบความสำเร็จ

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

22.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

22.2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จอง

ซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย
ลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อ
พิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่
กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ
ลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือ
เจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่ายตามสัญญาการรับประกันการ
จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วย
ลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4) (ก) และ (ข) ด้วย

22.2.3 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัด
จำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ
22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวน
ทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อทำการ
จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียง
รายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อ
ให้แก่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
(ถ้ามี) โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด
กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีการกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 23

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 26
- (2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันตามที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลากการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

- 22.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

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

- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลของบริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่เหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือ ระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ แต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่านโยบายต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของ

กองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของ
บริษัทจัดการเป็นหลัก

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตนเอง และจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน (ถ้ามี) เป็นของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 22.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ
- 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) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23
 - (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 22.5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือ มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือ กรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ
- 22.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตนเองและจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 22.5.2 ข้อ 22.5.3 และข้อ 22.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 22.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี่ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย แล้วแต่กรณี จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อ

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการจนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไปโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

22.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนานางหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้

เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ Reused)

22.6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ Reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้รับเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

22.6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน

- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตาม จำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบ อำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วย ลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชี เงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้ เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และที่บัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่ เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

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

22.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศ ไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้น ตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าว ต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ ผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ Custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ Custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตาม จำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบ อำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วย ลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชี

เงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นนอกจากนั้นในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อ และการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย

ลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

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

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือ ผู้ร่วมรับประกันการจำหน่ายตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ค) กองทุนประกันสังคม

(ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึง เฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษที่ผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2 (1) โดยอนุโลม

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

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรก จะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไป จะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อที่เหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วย

ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 23.1 (3) (ก) ให้บริษัทจัดการใช้ดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน (ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในคำขอเปิดบัญชี และ/หรือ ใบจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบระยะเวลา และ/หรือ เนื้อหาของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(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 ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน

- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้อจองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้อจองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้อจองซื้อทั่วไปและผู้อจองซื้อประเภทกองทุน และผู้อจองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้
- (1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
 - (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) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้
- (1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
 - (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

- (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. โดยต้องระบุข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่มีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ลงทุน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

- (1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลานั้นได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- (2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จอง

ซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจัดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบ
ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

24.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงิน
ค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยให้นำความในข้อ 22.5 มาใช้
โดยอนุโลม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุนกรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น
ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขายจำหน่ายจ่ายโอน
ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ
เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริหารจัดการ ประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริหารจัดการดำเนินการโดยการลด เงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการ ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริหารจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริหารจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน หน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่ วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและ รายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียด อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริหารจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ของผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือ หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือ สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไ้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อที่มียู่กับบริษัทสมาชิกของ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

27. สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้ รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือ กรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือ เลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (3)
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือ กองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านฉันทเห็น หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านฉันทเห็น และ/หรือ สั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขายจำนำจ่ายโอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) หากผู้ถือหุ้นรายย่อยมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อเท็จจริงใด ๆ ที่ได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะแจ้งให้บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ทราบ หากมิได้มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน จะถือเอาข้อมูลจากผู้

ถือหน่วยลงทุนได้โดยแจ้งไว้กับบริษัทจัดการ 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 หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศนั้น
- 10) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และได้แก้ไขเพิ่มเติม

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) การบริหารกองทุนรวม
 - (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
 - (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
 - (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่ม

จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบข้างต้นด้วย

- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการให้บริษัทจัดการเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ดำเนินการตามที่คณะกรรมการ 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) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (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/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
- (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ
- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบถามมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม
 - (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นของผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ 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 และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ

และ/หรือ ดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการ
ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/
หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่
เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญ
ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้
ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เข้า
จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่น
ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่
เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการ
รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้
บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุม
ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และ
ข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัท
จัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่
ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลาย

ลักษณะอักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะลงมติให้มีการจัดการบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการจัดการบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นลงมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่แต่ไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่บอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการ และมีความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ หลังจากที่มีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

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

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ

(ข) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนอาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่นำเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

- (5) บันทึกสภาพของตราสารหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ของตราสารหนี้
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของตราสารหนี้หรือมูลค่าสิทธิการเข้าตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายตราสารหนี้ และ/หรือ สิทธิการเข้าตราสารหนี้ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ 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 และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1.2) 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 ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว

- (3) หน้าที่ยื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี: บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี: ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ที่คำนวณโดยบริษัท

จัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม: ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น
- (5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุน: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย
- (6) ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุน: สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม
- (7) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์นักลงทุน: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)
- (8) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม: ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีข้อมูลแก่นักลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดแถลงข่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดพิมพ์เอกสารเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ซึ่งค่าใช้จ่าวดังกล่าวข้างต้นเป็นมาตรฐานสากลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ให้นักลงทุนได้รับข้อมูลในการตัดสินใจ รวมถึงให้ข้อมูลที่สะท้อนถึงราคาที่เหมาะสมของหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และตลาดทุนโดยรวม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าวดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำกิจกรรมทางการตลาด (Road Show)
- (9) ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการกองทุนรวมเพื่อให้เกิดความชัดเจน และ/หรือ แก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (10) อื่นๆ:
 - (10.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง

- (10.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (10.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าบริการประเมินระบบควบคุมภายใน ค่าบริการตรวจสอบภายใน ค่าบริการตรวจสอบอาคาร ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว
- (10.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา	เหตุผล
ค่าตอบแทนฐาน	จำนวนรวมของ - ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม และ - ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	เป็นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีศักยภาพ ตลอดจนสร้างผลตอบแทนให้กองทุนรวมเพิ่มขึ้น (Value Enhancement)
ค่าตอบแทนพิเศษ	ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปี เท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี โดย “กำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม” คำนวณจาก $ก - ((ก \div ข) \times ค)$ โดย ก = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ (ซึ่งหมายถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หลังหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ) ; ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสุทธิ และรายได้จากอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าน้ำประปา รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ เป็นต้น) และ ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์	เป็นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมและบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	อัตรา	เหตุผล
ค่านายหน้า (Commission)	ในอัตราดังต่อไปนี้ - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป : 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี : สัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม : 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	เป็นค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ภายหลังผู้เช่ารายเดิมไม่ต่อสัญญา หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่รวมถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานอาคารที่เปิดเผยในข้อ (10.18 และ 10.19)

- (10.5) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (10.6) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง
- (10.7) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
- (10.8) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว
- (10.9) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (10.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (10.11) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน
- (10.12) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

- (10.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10.14) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวม
- (10.15) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (10.16) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ หรือหลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทุนรวม
- (10.17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (10.18) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย
- (10.19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกันซึ่งในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของ และ/หรือ ผู้เช่า/ผู้เช่าเหมางานระบบ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนให้กับกองทุนรวมตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมลงทุน ต่อพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามสัดส่วนอื่นๆ ที่เหมาะสมและสะท้อนลักษณะของต้นทุนประเภทนั้นๆ
- (10.20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย
- (10.21) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10.22) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี

- (10.23) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือ จ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (10.24) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มขึ้น และ/หรือ ลดทุน
- (10.25) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมถึงการขอมติเวียน) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม (รวมถึงการขอมติเวียน) ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือได้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
- (10.26) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10.27) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่จัดให้มีการประชุมบริหารจัดการ จะพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนเฉพาะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 20,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม

อนึ่ง บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายค่าเบี้ยประชุมในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

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 หรือจ่ายเงินปันผล ดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่ยั่งยืน

(11) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชี

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 28 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติตามนี้

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 นี้ ครอบคลุมที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 28.1 และ 28.2 อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่ม หรือลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(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 ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทราสตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (2) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

29.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีเทคนิคนับห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการตัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีเทคนิคสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

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

ทั้งนี้กองทุนรวมจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

(ก) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตามข้อ 30.1(ก) แล้วเสร็จ

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน

นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง ไม่ได้

31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ 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/หรือ หน่วยงานอื่นใดข้างต้น

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการขอมติโดยการจัดประชุม หรือโดยการส่งหนังสือขอมติ ดังนี้

1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง
 - (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
 - (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
 - (3) การควมรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการในเรื่องที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแทนการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้นก็ได้

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่มติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 7 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 35.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)
- 35.6 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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 หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

หนึ่งในกรณีที่มิได้เหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินสด (หากมี) ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใดๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อ **ได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 34.2** โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ทั้งนี้ ในกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน
3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน **และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้** ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

40. อื่นๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 และข้อ 5.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือ เพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณหรือข้อต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหายหรือมีผลกระทบต่องานที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะดำเนินการและแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าวโดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

41 การโอนทรัพย์สิน และการะของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมไปยัง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสด (หากมี) เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและการะของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้

- 1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- 2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชี