

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มอนทรี สโตร์เรจ 101 Montri Storage Property Fund (MONTRI)

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือ น้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึง ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และ เมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

101 MONTRI STORAGE PROPERTY FUND

MONTRI

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมีการฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มন্ত্রী สโตร์เรจ

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป

มูลค่าโครงการ 603,000,000 บาท

จำนวนหน่วย 60,300,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท

ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ระหว่างวันที่ 16 – 26 มิถุนายน 2552

ในวันและเวลาทำการถึง 15.30 น.

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้สนับสนุนการขายที่ บลจ. ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แต่งตั้ง

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ จำกัด

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม 2552

สารบัญ

หน้า

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	3
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	3
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	3
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	3
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน	5
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	22
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	22
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	24
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	26
5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	26
5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	26
5.3 เงื่อนไขเพิ่มเติม	26
6. หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน	26
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	28
8. การโอนหน่วยลงทุน	28
8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน	28
8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน	28
9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	29
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	29
10.1 องค์ประกอบ	29
10.2 รูปแบบการตัดสินใจ	30
10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน	31
11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	31
11.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	31
11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	31
11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	32
12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลข โทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	32
13. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลข โทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	33
14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลข โทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย	33
15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลข โทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	33
16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลข โทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	33

17.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	34
18.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	34
19.	การเสนอขายหน่วยลงทุน	34
19.1	การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม	34
19.2	วิธีการ วันเวลา และราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	35
19.3	การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	36
19.4	การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	37
19.5	เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน	37
19.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	38
19.7	เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน	38
19.8	การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	39
19.9	การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน	39
20.	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	39
21.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	41
22.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	42
23.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	43
23.1	รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	43
23.2	เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ	43
24.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	44
24.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	44
24.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	50
24.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม	51
24.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51
24.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	51
25.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	51
25.1	ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	51
25.2	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	52
25.3	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	54
26.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	55
27.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	56
28.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	57
29.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	57
30.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	57
30.1	สิทธิในการรับเงินปันผล	57
30.2	สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ	57

30.3	สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ	58
30.4	สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน	58
30.5	สิทธิประโยชน์อื่นๆ	58
31.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	58
31.1	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบคำสั่ง	58
31.2	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป	59
32.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	59
33.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	60
34.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	60
35.	การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	60
36.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	60
37.	อื่น ๆ	61

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คำจำกัดความ :

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
ผู้ให้เช่า	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
ผู้เช่า	หมายถึง	บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้สนับสนุนการขาย	หมายถึง	บุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้ถือหน่วยลงทุน	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการกำหนด
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ ส.น. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ ส.น. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2550 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไป ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีผู้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ส.น. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	<p>กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้บุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้ เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) บิดา มารดาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) คู่สมรส (3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี (4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้น เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น หรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี (5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1)(2)(3) หรือ (4)
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน โดยไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด
ที่ดินที่ลงทุน	หมายถึง	ที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 75572-74 75591-93 2679 75566-71 75594-99 75608-19 75649-52 75667-75 75680-74 75696 75700-16 243977 และ 244054 รวม 79 โฉนด แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 56 (ห้าสิบหก) ตารางวา รวมถึงส่วนควบ
อาคารที่ลงทุน	หมายถึง	อาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินการรับฝากสินค้า ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน รวมถึงส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 4976 และ 4984 - 86 ซอยโพธิ์แก้ว ถนนโพธิ์แก้ว แขวง คลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ตามลำดับ
อุปกรณ์	หมายถึง	อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการคลังสินค้า เช่น เครื่องชั่งสินค้า เป็นต้น
ธนาคารพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

ที่อยู่บริษัทจัดการ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2686-9500 โทรสาร : 0-2657-3167

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1.1. ชื่อโครงการจัดการ | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มอนทรี สโตร์เรจ |
| 1.2. ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) | 101 Montri Storage Property Fund |
| 1.3. ชื่อย่อ | MONTRI |
| 1.4. ประเภทโครงการ | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน |
| 1.5. ลักษณะโครงการ | ระบุเฉพาะเจาะจง |
| 1.6. อายุโครงการ | ไม่กำหนด |

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

- | | |
|--|---|
| 2.1. จำนวนเงินทุนของโครงการ | 603 ล้านบาท (หกร้อยสามล้านบาท) |
| 2.2. มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 10.00 บาท |
| 2.3. จำนวนหน่วยลงทุน | 60,300,000 หน่วย (หกสิบล้านสามแสนหน่วย) |
| 2.4. ประเภทหน่วยลงทุน | ระบุชื่อผู้ถือ |
| 2.5. ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก | 10.00 บาท บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) |
| 2.6. มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อครั้งแรก | 10,000.00 บาท และเพิ่มทวีคูณของ 1,000 บาท |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้ไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และการเพิ่มมูลค่าผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะทำการลงทุน โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินและอาคาร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของหจก. มนตรีการช่าง ซึ่งประกอบกิจการรับฝากสินค้าในปัจจุบัน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจรับฝากสินค้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หจก.มนตรีการช่าง ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 4976 และ 4984 -86 ถนนโพธิ์แก้ว (ซอยลาดพร้าว 101) แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ดำเนินธุรกิจรับฝากสินค้า ที่ตั้งของอาคารรับฝากสินค้า ตั้งอยู่ซอยโพธิ์แก้ว (ถนนสาทรณะ) แยกจากถนนโพธิ์แก้วมาประมาณ 200 เมตร เป็นถนนขนาดกว้าง 2 ช่องทางจราจร สำหรับถนนโพธิ์แก้วเป็นถนนขนาด 4 ช่องทางจราจร การเดินทางเข้าออกอาคารรับฝากสินค้า รถขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้าได้ออกสะดวก ปัจจุบันมีอาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร อาคารเก็บถาวร 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 44,501 ตารางเมตร อาคารทั้งหมดของโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ในโครงการซึ่งมีอยู่ประมาณ 39 ไร่ โดยพื้นที่รอบข้างเป็นชุมชนที่เจริญแล้วมีโครงการบ้าน

จัดสรรหลายโครงการใกล้ย่านธุรกิจการค้าพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร คือ ย่านลาดพร้าว ย่านรามคำแหง และ ย่านรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นที่ตั้งของ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ธนาคาร ปั้มน้ำมัน สถานศึกษา อาคารพาณิชย์ อาคารชุด พักอาศัย โรงพยาบาล เป็นต้น ที่ดินโดยรอบบริเวณที่ตั้งโครงการ เหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย และด้านพาณิชย์กรรมเป็นหลัก นับว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเพิ่มมูลค่าของราคาที่ดิน

อาคารที่กองทุนรวมจะไปลงทุน ประกอบด้วย อาคารรับฝากสินค้า อาคารเก็บฉาก อาคารสตูดิโอ และอาคารอื่น ๆ ที่เป็น ส่วนประกอบของ โครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน รวมทั้งสิ้น 12 อาคาร รายละเอียดดังนี้

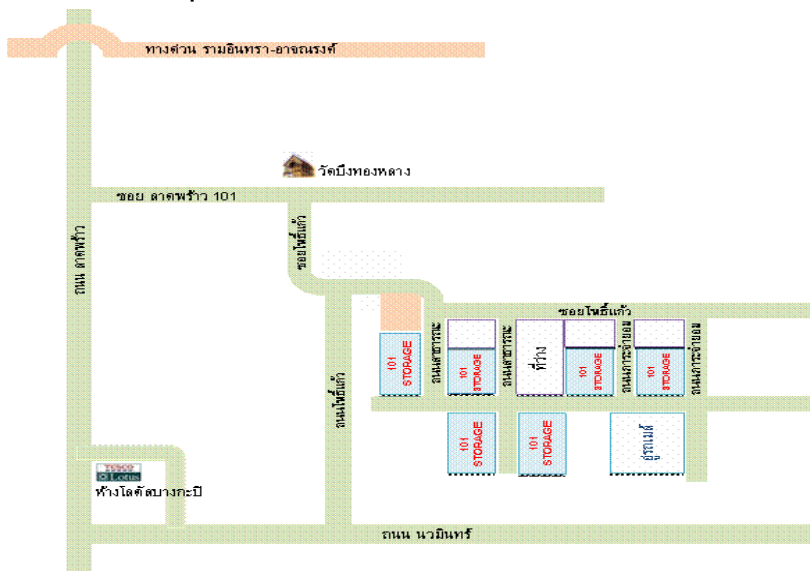
1	อาคารรับฝากสินค้า	จำนวน	9	อาคาร	39,832 ตร.ม
2	อาคารเก็บฉาก	จำนวน	1	อาคาร	748 ตร.ม
3	อาคารสตูดิโอ	จำนวน	1	อาคาร	3,084 ตร.ม
4	อาคารอื่น ๆ ที่เป็น	จำนวน	1	อาคาร	837 ตร.ม

ส่วนประกอบของ โครงการ

(อาคารที่พักคนงาน)

รวม			12	อาคาร	44,501 ตร.ม
-----	--	--	----	-------	-------------

แผนที่ตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ



ทั้งนี้ ที่ว่างในแผนที่ข้างต้นเป็นที่ดินเปล่า และสตูดิโอของบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ซึ่งกองทุนรวมไม่ได้ลงทุนเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

2. ลักษณะอาคาร และงานระบบภายใน

อาคารประกอบด้วยอาคารดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1	อาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร	39,832	39,832
2	อาคารเก็บฉาก 1 อาคาร	748	748
3	อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร	3,084	3,084
4	อาคารอื่น ๆ ที่เป็น ส่วนประกอบของโครงการ (อาคารที่พักคนงาน) 1 อาคาร	837	-
	รวมพื้นที่	44,501	43,664

หมายเหตุ: ข้อมูลปรากฏตามการประเมินราคาทรัพย์สิน

อาคารรับฝากสินค้า 1 ชั้นจำนวน 9 อาคาร อาคารเก็บฉลาก 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ (อาคารที่พักคนงาน 1 อาคาร รวม 12 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมตามที่ระบุในโฉนดระบุไว้ที่ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 56 (ห้าสิบหก) ตารางวา โดยอาคารรับฝากสินค้าและอาคารประกอบ มีอายุอาคารประมาณ 13 ถึง 18 ปี และมีการบำรุงซ่อมแซมสม่ำเสมอ ทำให้อยู่ในสภาพที่พร้อมรับฝากสินค้าได้ตลอดเวลา ภายในบริเวณอาคารรับฝากสินค้ามีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบด้วยระบบการระบายน้ำ ระบบถนนคอนกรีตรอบอาคารเพื่อรองรับรถขนสินค้าขนาดหนักระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

3. สถานภาพของระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าในปัจจุบัน และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) 3 ปี ย้อนหลังของอสังหาริมทรัพย์

ระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่าปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

	1ปี	2ปี	3ปี หรือมากกว่า	รวม
จำนวนผู้เช่า (ราย)	65	13	36	114
พื้นที่เช่า (ตรม.)	11,760	17,552	12,412	41,730

ในปี 2548 ถึง 2551 มีอัตราการใช้พื้นที่ฝากสินค้าโดยเฉลี่ยดังนี้

	2548*	2549*	2550*	2551 **
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	40.16	50.58	45.74	65.43
กำไรก่อนหักภาษี (ล้านบาท)	4.87	5.38	2.63	17.26
อัตราการใช้พื้นที่ฝากสินค้า (%)	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%

หมายเหตุ: * งบการเงินของปี 2548 – 2550 เป็นข้อมูลตามงบการเงินนำส่งกรมสรรพากร ซึ่งบริษัทจัดการได้ร่วมตรวจสอบกับผู้ตรวจสอบทางการเงินว่าจ้างโดยบริษัทจัดการ ตัวเลขดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสตูดิโอ (กรรมสิทธิ์เป็นของ บจ.มนตรีสตูดิโอ)

** งบการเงินปี 2551 เป็นตัวเลขงบการเงินก่อนนำส่งกรมสรรพากร ปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และอาจแตกต่างจากงบนำส่งกรมสรรพากรเนื่องจากผู้ตรวจสอบบัญชีอาจปรับปรุงตามหลักการบัญชี ตัวเลขทางบัญชีที่นำส่งกรมสรรพากรดังกล่าวเป็นเรื่องของงบการเงินซึ่งเป็นต้นละประเด็นกับการดำเนินการ ดังนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อผลการเช่าฝากสินค้าแต่อย่างใด

4. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

4.1 ที่ดินจำนวน 79 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 4976 4984-86 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ระบุว่าที่ดินเลขที่ 5136 IV 7626-15 และ 5136 I7626-15 จำนวนเนื้อที่โดยรวมประมาณ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 56 (ห้าสิบหก) ตารางวา ซึ่งที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	75572	2951	-	2	04
2	75573	2952	-	2	04
3	75574	2953	-	2	04
4	75591	2985	-	2	04
5	75592	2986	-	2	04
6	75593	2987	-	2	04
7	2679	2995	2	1	29
8	75566	2945	-	2	04
9	75567	2946	-	2	04
10	75568	2947	-	2	04
11	75569	2948	-	2	04
12	75570	2949	-	2	04

13	75571	2950	-	2	04
14	75594	2988	-	2	04
15	75595	2989	-	2	04
16	75596	2990	-	2	04
17	75597	2991	-	2	04
18	75598	2992	-	2	04
19	75599	2993	-	2	04
20	75608	2996	-	1	41
21	75609	2997	-	2	32
22	75610	2998	-	2	23
23	75611	2999	-	2	14
24	75612	3000	-	2	04
25	75613	3001	-	2	05
26	75614	3002	-	2	05
27	75615	3003	-	2	05
28	75616	3004	-	2	05
29	75617	3005	-	2	04
30	75618	3006	-	2	04
31	75619	3004	-	2	04
32	75649	682	-	2	04
33	75650	681	-	2	37
34	75651	680	-	2	30
35	75652	679	-	2	37
36	75667	3156	-	1	99
37	75668	3155	-	1	99
38	75669	3154	-	1	99
39	75670	3153	-	1	99
40	75671	3152	-	1	99
41	75672	677	-	1	99
42	75673	676	-	1	99
43	75674	675	-	1	99
44	75675	674	-	2	4
45	75680	3475	-	2	21
46	75681	3138	-	2	17
47	75682	3139	-	2	16
48	75683	3140	-	2	13
49	75684	3141	-	2	11
50	75685	3142	-	2	9
51	75686	3143	-	2	6
52	75687	3144	-	1	1
53	75688	3145	-	1	99
54	75689	3146	-	1	99
55	75690	3147	-	1	99
56	75691	3148	-	1	99
57	75692	3149	-	1	99
58	75693	3150	-	1	99
59	75694	3151	-	1	99
60	75696	441	-	2	02
61	75700	3473	-	1	17
62	75701	3474	-	1	82
63	75702	3137	-	-	97
64	75703	3136	-	-	99
65	75704	3135	-	1	03
66	75705	3134	-	1	02

67	75706	3133	-	1	01
68	75707	3132	-	1	05
69	75708	3131	-	1	04
70	75709	3130	-	1	02
71	75710	3129	-	1	64
72	75711	3128	-	1	62
73	75712	3127	-	1	53
74	75713	3126	-	1	51
75	75714	3125	-	-	92
76	75715	3124	-	-	87
77	75716	3123	-	-	81
78	243977	3965	-	1	39
79	244054	3966	1	2	75
รวม			39	1	56

4.2 สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่

4.2.1 อาคารรับฝากสินค้า จำนวน 9 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

4.2.2 อาคารเก็บจาก จำนวน 1 อาคาร อาคารสตูดิโอ จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

รวมทั้งสิ้นจำนวน 12 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 44,501 ตารางเมตร พร้อมด้วยงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคารทั้งหมดเป็นอาคารชั้นเดียว แบบคอนกรีตเสริมเหล็ก อายุอาคารประมาณ 13 ถึง 18 ปี

4.3 ทางส่วนบุคคล ได้แก่

4.3.1 โฉนดเลขที่ 2679 เลขที่ดิน 2995 ซึ่งเป็นทางส่วนบุคคลชื่อ “ซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8”

4.3.2 โฉนดเลขที่ 244054 เลขที่ดิน 3966 ซึ่งซอยส่วนบุคคล (ไม่มีชื่อ)

ปัจจุบันที่ดิน 2 โฉนดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของ หจก. มนตรีการช่าง และใช้เป็นส่วนถนนของอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ และได้มีการจดทะเบียนจำนองในปี 2548 และปี 2549 ตามลำดับ ให้กับบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ข้างเคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ในปัจจุบันการเดินทางเข้าออกอาคารรับฝากสินค้าสามารถใช้เส้นทางหลัก 2 เส้นทางคือ **ทางเข้าที่ 1** ใช้ถนนลาดพร้าว เข้าซอยลาดพร้าว 101 ประมาณ 2 กิโลเมตร ตัดเข้าถนนโพธิ์แก้ว ซึ่งมีขนาดความกว้าง 4 ช่องการจราจร โดยที่ตั้งทรัพย์สินติดกับซอยโพธิ์แก้ว 3 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์ สำหรับซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8 เป็นทางส่วนบุคคลซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของ หจก. มนตรีการช่าง (เจ้าของทรัพย์สิน) ซึ่งได้มีการจดทะเบียนจำนองให้กับบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด ดังนั้น การใช้ทางในการเดินรถรับส่งสินค้าและเข้าออกอาคารรับฝากสินค้าหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะไม่เกิดปัญหาแต่อย่างใด เนื่องจากกองทุนรวมได้ตกลงซื้อที่ดินส่วนที่เป็นถนนมาไว้เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วย **ทางเข้าที่ 2** การเดินทางเข้าออกโดยใช้เส้นทางถนนนวมินทร์ เข้าสู่ถนนโพธิ์แก้ว เพื่อเข้ามาซอยโพธิ์แก้ว 3 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 2 และซอยโพธิ์แก้ว 3 แยก 8 สามารถทำได้เช่นกันซึ่งไม่ติดปัญหาข้อพิพาทในเรื่องทางเข้าออกแต่อย่างใดเช่นกัน

5. ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในโครงการ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 586,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาท)

1. ราคาประเมินของบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด ณ วันที่ 5 มกราคม 2552 เท่ากับ 639,720,000.00 บาท (หกร้อยสามสิบล้านเก้าแสนสองหมื่นบาท) โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการดำเนินการประเมินเป็นเกณฑ์
2. ราคาประเมินของบริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 14 มกราคม 2552 เท่ากับ 645,451,000.00 บาท (หก ร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นหนึ่งพันบาท) โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการดำเนินการประเมิน เป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ และราคาประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัท ไชมอนลิม และหุ้นส่วน จำกัด		บริษัท โปร แอฟไพร์ซัล จำกัด		ราคาซื้อขาย (บาท)
ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	
639,720,000.00	5 มกราคม 2552	645,451,000.00	14 มกราคม 2552	586,000,000.00

3.2.2 สรุปภาพรวมการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร และอุปกรณ์ จากเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและอาคารต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องและจะนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ดังกล่าวออกให้เช่าแก่บริษัทในเครือของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม คือ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมต่อไป

อนึ่ง นิติบุคคลผู้เช่าซึ่ง บริษัทมนตรีธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2522 โดยมีทุนจดทะเบียน เบื้องต้นจำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) โดยที่วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้เช่าได้มีการจำกัดขอบเขตการ ดำเนินการเพื่อให้ครอบคลุมเฉพาะการบริหารจัดการรับฝากสินค้าของเจ้าของทรัพย์สินเป็นหลัก ที่ผ่านมามีบริษัทนี้ยังไม่ได้ดำเนิน ธุรกิจใด จึงไม่มีภาระหนี้กับสถาบันการเงินใด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด คือ เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลผู้เช่า

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
นายเนติ ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 40
นางมิ่งเสียง แซ่เอี้ยว	ประมาณ ร้อยละ 30
นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 25
นายชนะ ตันติวุฒิภักดิ์	ประมาณ ร้อยละ 5

ผู้เป็นหุ้นส่วนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทจัดการให้ถือว่าเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นใน หจก.มนตรีการช่าง

รายชื่อผู้เป็นหุ้นส่วน	สัดส่วนการเป็นหุ้นส่วน
1. นายเนติ ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 3
2. นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 2
3. นางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์	ประมาณ ร้อยละ 94

ผู้ถือหุ้นในบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1. นายเนติ ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 84
2. นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 7
3. นางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์	ประมาณ ร้อยละ 7
4. ทนายนายเนติ ตันติมนตรี	ประมาณ ร้อยละ 2

ทั้งนี้ ภาพรวมการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ: ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ในการนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าว กองทุนรวมจะทำสัญญาให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่อสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี หากผู้เช่าไม่คิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไป จะเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ เว้นแต่เงื่อนไขการปรับค่าเช่า และเงื่อนไขการค้ำประกันเงินค่าเช่า ตามที่ระบุในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปแบบของค่าเช่า ดังต่อไปนี้

ก) ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 51 ล้านบาท ค้ำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปี เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีกรช่าง บริษัทมนตรี สตูดิโอ จำกัด นายเนติ ดันติมนตรี นางพงษ์ลัดดา ดันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โสฬ์บุญทรัพย์ ค้ำประกันตามสัญญาเช่าในระยะเวลาปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 ปี ในวงเงิน 306 ล้านบาท

ข) ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 48 ล้านบาท ค้ำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 24 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท

ค) ปีที่ 7

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 30 ล้านบาท ค้ำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 15 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท

ง) ปีที่ 8

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 32 ล้านบาท ค้ำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 16 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 32 ล้านบาท

จ) ปีที่ ๑

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 34 ล้านบาท กำประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 17 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 34 ล้านบาท

ข) ปีที่ 10 เป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ

รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

$$\left(41 \text{ ล้านบาทต่อปี} \right) + \left(\left(\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า*} - \text{ค่าเช่าคงที่} \right) \times 90\% \right)$$

* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าเก็บได้ - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
โดยที่ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าจะต้องมากกว่า หรือ เท่ากับ ค่าเช่าคงที่ เท่านั้น

ทั้งนี้ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าต้องมาจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ขาย	ห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ราคาทรัพย์สินและการชำระราคา	586,000,000 บาท (ราคาดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับอุปกรณ์แล้ว) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้ขายในวัน โอนกรรมสิทธิ์
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	กองทุนรวมมีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่กองทุนรวมได้ยินยอมสละสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษร
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	เมื่อกองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น คู่สัญญาตกลงส่งมอบ และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายโดยปราศจากภาระผูกพัน ใด ๆ โดยจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารภายใน 30 วันนับจากวันที่ในสัญญานี้ หรือวันอื่นใดตามที่จะได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
สภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ในกรณีที่มีรายการที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายจากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ผู้ขายตกลงจะดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้อยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องและสามารถใช้ในการประกอบกิจการรับฝากสินค้าได้ตามปกติภายใน 30 วันนับจากวัน โอนกรรมสิทธิ์
การประกันภัย	ผู้ขายจะดำเนินการ สดักหลังกรรมกรรมและแจ้งต่อบริษัทประกันภัย เพื่อเปลี่ยนแปลงให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียวในกรณีที่เกิดภัยพิบัติและความเสียหายใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้ขายตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องจากการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายทั้งหมด

3.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า

ในการจัดหาผลประโยชน์อาคารรับฝากสินค้า อาคารสตูดิโอ กองทุนรวมจะให้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทุนรวมได้ลงทุนแก่ผู้เช่า โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่อสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี หากผู้เช่าไม่คิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ
ผู้เช่า	บริษัท มนต์รีธุรกิจ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่อสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี หากผู้เช่าไม่คิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า
การจดทะเบียนการเช่า	ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะต้องการให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี โดยค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ
ค่าเช่า	<p>กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปของค่าเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>ก) ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3</p> <p>ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 51 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปี เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนต์รีการช่าง บริษัท มนต์รี สตูดิโอ จำกัด นายเนติ ตันติมนตรี นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ ค่าประกันตามสัญญาเช่าในระยะเวลาปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 ในวงเงิน 306 ล้านบาท</p> <p>ข) ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6</p> <p>รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 48 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 24 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท</p> <p>ค) ปีที่ 7</p> <p>รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 30 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 15 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท</p> <p>ง) ปีที่ 8</p> <p>รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 32 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 16 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 32 ล้านบาท</p>

	<p><u>จ) ปีที่ 9</u></p> <p>รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 34 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 17 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 34 ล้านบาท</p> <p><u>ฉ) ปีที่ 10 เป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ</u></p> <p>รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> $\left(\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ \Downarrow \\ 41 \text{ ล้านบาทต่อปี} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \Downarrow \\ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า*} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 90\% \end{array} \right)$ <p>* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าเก็บได้ - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า โดยที่ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าจะต้องมากกว่า หรือ เท่ากับ ค่าเช่าคงที่ เท่านั้น</p>
<p>หลักประกัน</p>	<p><u>ปีที่ 1 จนถึง ปีที่ 3</u></p> <p>ผู้เช่าจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคาร ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปีเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท</p> <p><u>ปีที่ 4 จนถึง ปีที่ 6</u></p> <p>ผู้เช่าจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคาร ระยะเวลา 6 เดือน มูลค่า 24 ล้านบาท ต่ออายุทุก 6 เดือนระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท</p> <p><u>ปีที่ 7</u></p> <p>ผู้เช่าจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคาร ระยะเวลา 6 เดือน มูลค่า 15 ล้านบาท ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท</p> <p><u>ปีที่ 8</u></p> <p>ผู้เช่าจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคาร ระยะเวลา 6 เดือน มูลค่า 16 ล้านบาท ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 32 ล้านบาท</p> <p><u>ปีที่ 9</u></p> <p>ผู้เช่าจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคาร ระยะเวลา 6 เดือน มูลค่า 17 ล้านบาท ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 34 ล้านบาท</p> <p><u>ปีที่ 10 เป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ</u></p> <p>อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 41 ล้านบาท ต่อปี</p>

<p>สภาพของทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ นอกจากนี้ เมื่อจะมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงตามสภาพ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าได้เสนอให้เปลี่ยนอุปกรณ์ดังกล่าว ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนอุปกรณ์ โดยอุปกรณ์ที่เปลี่ยนให้เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมทันทีเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการ ดูแล ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือการกระทำใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเล็กน้อย และ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจ ฯลฯ เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ ตามข้อตกลงและเงื่อนไขซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้มีการตกลงกันต่อไป</p>
<p>ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับระยะเวลาการเช่า และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ▪ คู่สัญญาตกลงจะร่วมรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ได้รับประเมินจากราชการ
<p>การยกเลิกสัญญาเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่ากองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาเช่าและหาบุคคลอื่นๆ มาเช่าแทน ระหว่างที่กองทุนหาผู้เช่าใหม่มาแทนผู้เช่าเดิม กองทุนมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายตามสัญญาเช่าเดิม และบังคับหลักประกันที่ผู้เช่าให้ไว้กับกองทุนรวม พร้อมเบี้ยปรับอัตราร้อยละ 15 จนกว่ากองทุนรวมจะหาผู้เช่าใหม่มาแทนผู้เช่าเดิม
<p>การประกันภัย</p>	<p>กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณอาคารที่เช่า และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดการทำประกันภัยบุคคลที่สามที่อยู่ในบริเวณพื้นที่เช่าด้วย ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยข้างต้นทั้งหมด</p>

3.2.5 การลงทุนในอนาคต

บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน โดยการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรกโดย บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนโดยมิต้องเกินกึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย จะมีคำสั่งประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบในการขยายขอบเขตของประเภททรัพย์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ หรือขยายขอบเขตสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน บริษัทจัดการขอความเห็นเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมิต้องเกินกึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยลงทุนว่าจะขยายขอบเขตการลงทุนและการหาประโยชน์ให้เป็นไปตามนั้น

3.2.6 จุดเด่นในการลงทุน

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

ก) ท่าเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้า การพาณิชย์ และชุมชน

อาคารรับฝากสินค้าที่กองทุนรวมจะไปลงทุน ตั้งอยู่ใจกลางย่านลาดพร้าวสามารถเข้าจากถนนลาดพร้าว และถนนนวมินทร์ โดยเข้าถนนลาดพร้าว ผ่านซอยลาดพร้าว 101 ประมาณ 2.5 กิโลเมตรเพื่อมาตัดกับถนนโพธิ์แก้ว ซึ่งถนนสายหลักที่เข้าสู่อาคารรับฝากสินค้าเป็นถนนขนาดใหญ่ รถขนส่งสินค้าสามารถเดินทางได้สะดวก ในย่านลาดพร้าวนี้เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านค้า และหมู่บ้านจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการบริโภคสินค้าค่อนข้างสูง

ข) ธุรกิจได้รับผลกระทบภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวต่ำ

อาคารรับฝากสินค้าที่กองทุนรวมจะไปลงทุน 9 อาคาร รับฝากสินค้าประเภทอุปโภคบริโภค ภายในประเทศ เช่น น้ำอัดลม เบียร์ ไวน์ อาหารสุนัข อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องสำอาง ปุ๋ย เป็นต้น สินค้าเหล่านี้ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวต่ำ ต่างจากสินค้าส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากยอดส่งออกที่ตกต่ำ เนื่องมาจากเศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว นอกจากรับฝากสินค้าแล้ว อาคารรับฝากสินค้ามีธุรกิจเก็บจากรายการโทรทัศน์ และโฆษณา ของผู้ผลิตรายการอิสระต่างๆที่มาใช้บริการสตูดิโอ ซึ่งทำให้รายได้ของอาคารรับฝากสินค้ามีรายได้สม่ำเสมอไม่ขึ้นกับธุรกิจใดมากเกินไป

ค) อาคารรับฝากสินค้าขนาดใหญ่ที่รองรับสินค้ากว้างขวาง ประหยัดต้นทุนการรับฝาก

อาคารรับฝากสินค้าจำนวน 9 หลัง มีพื้นที่ประมาณ 39,832 ตารางเมตร อาคารเก็บจาก 1 อาคาร มีพื้นที่ประมาณ 748 ตารางเมตร และอาคารสตูดิโอ 1 อาคาร มีพื้นที่ประมาณ 3,084 ตารางเมตร ประกอบธุรกิจให้เช่าถ่ายทำละครและภาพยนตร์ เป็นส่วนน้อย ถือว่าเป็นที่ฝากสินค้าขนาดใหญ่แห่งเดียวกลางกรุงเทพมหานคร โดยสามารถรับให้เช่าฝากสินค้าและบริการได้หลากหลาย และปริมาณมาก ซึ่งสามารถรองรับความต้องการธุรกิจเชิงพาณิชย์และบริการของย่านลาดพร้าว งามคำแหง และรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นย่านชุมชนหนาแน่น และธุรกิจสำคัญของกรุงเทพ มีร้านค้า และห้างสรรพสินค้า จำนวนมาก ผู้ผลิตสินค้าต่าง ๆ สามารถมาเช่าพื้นที่จัดเก็บสินค้าได้จำนวนมาก ประหยัดต้นทุนรับฝากต่อพื้นที่ได้

ง) ลดภาระค่าขนส่งสินค้า

ในภาวะที่ราคาพลังงานปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง การขนส่งสินค้าจากโรงงานหรืออาคารรับฝากสินค้าขนาดใหญ่จากนอกเขตกรุงเทพฯ มาพักสินค้า เพื่อกระจายสินค้าสู่ย่านธุรกิจใจกลางย่านธุรกิจ หากพื้นที่น้อยจะสามารถเก็บสินค้าได้น้อย ต้องมีการขนส่งหลายเที่ยว แต่สำหรับอาคารรับฝากสินค้านี้มีพื้นที่รับฝากได้มาก ทำให้การรับฝากสินค้าได้ปริมาณมาก ทำให้ผู้ผลิตสินค้านำสินค้ามาพักเพื่อรอการกระจายไว้ได้จำนวนมาก ลดจำนวนเที่ยวขนส่งสินค้าจากโรงงานหรืออาคารรับฝากสินค้านอกกรุงเทพฯ ผู้ผลิตสามารถกระจายสินค้าเข้าสู่ร้านค้า ผู้บริโภค ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ได้สะดวก รวดเร็ว ลดภาระค่าใช้จ่ายในการขนส่ง

จ) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่องในอดีต

อาคารรับฝากสินค้าที่กองทุนรวมจะไปลงทุน มีอัตราเช่าพื้นที่ โดยเฉลี่ย 95% มาโดยตลอด 3 ปีที่ผ่านมา โดยมีสัดส่วนรายได้จากการรับฝากสินค้าร้อยละ 80 ต่อ สัดส่วนรายได้จากการให้เช่าถ่ายทำละคร ภาพยนตร์ และเก็บค่ารายการโทรทัศน์ร้อยละ 20 ส่วนผลประกอบการที่ผ่านมาในรอบ 3 ปี อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมีกำไรทุกปี

ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นอาคารรับฝากสินค้าขนาดใหญ่ ใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่เพื่อการก่อสร้างอาคารรับฝากสินค้ามีค่อนข้างจำกัด และราคาสูงทำให้คู่แข่งถูกจำกัดในการเข้ามาสู่ธุรกิจนี้ ทำให้ที่ผ่านมา อาคารรับฝากสินค้ามีอัตราการรับฝากสินค้าประมาณ 95% มาตลอด ส่งผลให้รายได้ค่ารับฝากสินค้าจะมีการเติบโตต่อเนื่องและแน่นอน มีความผันผวนน้อย

ฉ) การประกันค่าเช่าของอาคารรับฝากสินค้า

กองทุนรวมจะได้รับการประกันค่าเช่าของอาคารรับฝากสินค้า ดังต่อไปนี้

ก) ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 51 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปี เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรี การช่าง บริษัทมนตรี สตูดิโอ จำกัด นายเนติ ตันติมนตรี นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ ค้ำประกันในวงเงิน 306 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

ข) ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 48 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 24 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท

ค) ปีที่ 7

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 30 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 15 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท

ง) ปีที่ 8

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 32 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 16 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 32 ล้านบาท

จ) ปีที่ 9

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 34 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 17 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 34 ล้านบาท

ก) ปีที่ 10 เป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ

รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

$$\left(\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ \downarrow \\ 41 \text{ ล้านบาทต่อปี} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow \\ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} * - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 90\% \end{array} \right)$$

* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าเก็บได้ - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
โดยที่ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าจะต้องมากกว่า หรือ เท่ากับ ค่าเช่าคงที่ เท่านั้น

3.2.7 ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็น การประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุน ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่าง จากการประมาณการดังกล่าว และผลการดำเนินงานในอดีตมิได้ประกันความสำเร็จในอนาคต อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลาย ประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการ ประมาณการต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจ ควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อ กองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับหรือบรรเทาความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของ กองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมจะดำเนินการรองรับ ความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และ ไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะ ลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็น ของกองทุนรวมในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการ ดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างอิงถึง หรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ เป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการ เปิดเผย หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรอง ความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงเรื่องรายได้ค่าเช่า

ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่อยอดขายสินค้าทุกประเภท ซึ่งอาจมีผลให้บริษัท หรือ โรงงานอุตสาหกรรมลดกำลังการผลิต และลดความต้องการพื้นที่เก็บสินค้าในอนาคต และกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจรับฝากสินค้าได้ อย่างไรก็ตาม อาคารรับฝากสินค้า และอาคารสตูดิโอ ที่ กองทุนรวมไปลงทุนในครั้งนี้มีพื้นฐานทางธุรกิจซึ่งอาจสามารถบรรเทาความเสี่ยงต่อรายได้ค่าเช่าได้ระดับหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1.1 กระจายแหล่งรายได้จากฐานธุรกิจ 3 แหล่ง คือ

1.1.1 **ธุรกิจรับฝากสินค้าอุปโภคบริโภคใช้รายวัน** : สินค้าดังกล่าวจำเป็นต่อการบริโภควันต่อวันในครัวเรือนภายในประเทศ อาทิ เครื่องสำอาง น้ำอัดลม เบียร์ ไวน์ คุกกี้ เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหารสุนัข อุปกรณ์ก่อสร้างขนาดเล็ก เครื่องมือซ่อมแซม อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เป็นต้น ปัจจุบันมีการรับฝากเต็มพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่กว่า 110 ราย กระจายพื้นที่การเช่าต่อราย ประมาณไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

1.1.2 **ธุรกิจให้เช่าอาคารสตูดิโอ** : ธุรกิจบริการโรงถ่ายทำเพื่อเช่าถ่ายทำรายการภาพยนตร์ โฆษณา และโทรทัศน์ในสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11 ปัจจุบันมีการเช่าสตูดิโอ 10 เต็มพื้นที่ เป็นสัญญาระยะยาว ในขณะที่ สตูดิโอ 11 เปิดให้ผู้ผลิตรายการอิสระมาใช้บริการแบบชั่วคราว

1.1.3 **ธุรกิจรับเก็บจากถ่ายทำรายการโทรทัศน์** : บริษัทผู้ผลิตรายการโทรทัศน์อิสระ และบริษัทโฆษณาที่ถ่ายทำรายการจากสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11 มีความต้องการพื้นที่เก็บจาก และอุปกรณ์การถ่ายทำ ซึ่งปัจจุบันมีการเช่าเต็มพื้นที่ จากผู้ผลิตรายการที่มาใช้บริการสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11

1.2 **ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำที่มีต่อธุรกิจที่ใช้บริการพื้นที่เช่า** : สินค้าอุปโภคบริโภค ดังกล่าวอยู่ในประเภทใช้ประจำในครัวเรือน ในการดำรงชีวิต และการรับฝากอยู่ในลักษณะเคลื่อนไหวตลอดเวลา เสมือนกิจการเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าวันต่อวัน เพื่อนำไปส่งต่อกับผู้จำหน่าย เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ และซูเปอร์มาร์เก็ต มิใช่รับฝาก สินค้าฟุ่มเฟือย หรือเป็นสินค้าเพื่อการส่งออก ที่เก็บไว้ในอาคารรับฝากสินค้า ประเภทเพื่อการนำเข้า – ส่งออก ใกล้เคียง ทำเรือ หรือ สนามบิน ซึ่งปัจจุบันได้รับผลกระทบจากยอดส่งออกที่ลดลงอย่างมาก ธุรกิจอาคารสตูดิโอมีฐานรายได้จากธุรกิจบันเทิง และโฆษณาซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีได้รับผลกระทบโดยตรงจากเศรษฐกิจโลก และในอดีตยังสามารถอยู่รอดในภาวะเศรษฐกิจถดถอยภายในประเทศ

1.3 **ทำเลที่ตั้ง** ทรัพย์สินเป็นอาคารรับฝากสินค้าขนาดใหญ่กว่า 40,000 ตารางเมตร แห่งเดียวในใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อมต่อเครือข่ายเส้นทางขนส่งทางบกสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนศรีนครินทร์ ถนนนวมินทร์ ไปสู่ย่านธุรกิจและที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มใหญ่ ทางเหนือของกรุงเทพฯ ที่มีอำนาจซื้อ เช่น ในย่านลาดพร้าว งามคำแหง รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นแหล่งรวมตัวของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ผู้ผลิตสินค้า อุปโภคบริโภค เช่นกัน จึงทำให้ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคมีความต้องการพื้นที่เก็บสินค้าใกล้กับแหล่งผู้บริโภค ดังกล่าว เพื่อกระจายสินค้าของตน ผ่านห้างสรรพสินค้าใกล้ผู้บริโภคให้ทันเวลา ทรัพย์สินที่ลงทุนเข้าไปลงทุน ณ ปัจจุบัน เป็นกิจการเดียวที่สามารถสนองความต้องการดังกล่าวได้ จึงถือได้ว่าไม่มีคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง ทางด้านธุรกิจอาคารสตูดิโอ ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินเป็นโรงถ่ายทำภาพยนตร์ ละคร และโฆษณาเป็นกิจการ แห่งเดียวเช่นกัน ที่อยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งให้ความสะดวก ปลอดภัยในการเดินทาง และประหยัดเวลาต่อบุคคลากร ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสตูดิโออื่นๆ ซึ่งอยู่นอกเมือง ดังนั้นทรัพย์สินที่ลงทุนจะลงทุนจึงมักเป็นทางเลือกคั่นๆ ของผู้ให้บริการ

1.4 **ความต้องการพื้นที่เช่ายังมีอยู่** ปัจจุบันยังมีความต้องการพื้นที่เช่าสินค้าที่กิจการ มีอาจตอบสนองได้ ซึ่งทำให้ มีร้านค้า และบริษัท จำนวน 3 – 4 ราย ได้ขออนุญาตเช่าพื้นที่ หากผู้เช่าตามสัญญาระยะสั้นประมาณ 1 ปีหมดอายุ กองทุนจะให้สิทธิกับ ผู้เช่าเดิมในการต่อสัญญา ก่อน หากผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญา กองทุนจะให้สิทธิกับผู้เช่ารายใหม่ในการเช่าพื้นที่ ทางด้านอาคารสตูดิโอ ผู้ให้บริการ ณ ปัจจุบันขอเช่าพื้นที่เพิ่มเช่นกัน เช่น บริษัท ชินริโอ จำกัด และ บมจ.มิเดียส์ อีฟ มิเดีย ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ต้องการเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อเก็บจาก และอุปกรณ์เพิ่ม เนื่องจากได้สิทธิ์เช่าเวลาทางโทรทัศน์เพิ่ม ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินต้องใช้วิธีการหมุนเวียนลูกค้าบริหารพื้นที่ เช่น นำพื้นที่สตูดิโอ 11 บางส่วนมาเก็บจากไปพลาถก่อนเพื่อสนองความต้องการ

1.5 **ต้นทุนการขนส่งและการประหยัดเวลา** : ปัจจัยดังกล่าวยังคงเป็นพื้นฐานที่จะรักษา และเพิ่มความ ต้องการพื้นที่รับฝากสินค้าอุปโภคบริโภค เพื่อกระจายสินค้าออกสู่ห้างสรรพสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของ

ผู้บริโภค โดยทันเวลาและประหยัดต้นทุนการขนส่งสินค้า ด้วยทำเลที่ใกล้ห้างสรรพสินค้าหลักและซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้ผู้บริโภคต้นทุนการพักสินค้าเพื่อการกระจายสินค้าทันเวลาถือว่าคุ้มกับเงินค่าเช่า โดยเฉพาะในภาวะการแข่งขันที่สูงในปัจจุบันที่สินค้าอุปโภคบริโภคต่างต้องแข่งขันกันเพื่อแย่งชิงพื้นที่ตั้งวางสินค้าในห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาร์เก็ต ดังนั้นจึงจำเป็นต้องรักษาสินค้าไว้มิให้ขาดจากชั้น ทางด้านธุรกิจอาคารสตูดิโอ ปัจจัยด้านประหยัดเวลาดังกล่าวเป็นจุดแข็งของกิจการในการรักษาสถานเดิมและเพิ่มฐานใหม่ของลูกค้าเช่นกัน การลดงบประมาณในการถ่ายทำโฆษณา หรือละครโทรทัศน์จากภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจ มีแนวโน้มที่จะกระทบสตูดิโอซึ่งอยู่นอกเมืองก่อน และควรจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการใช้บริการโรงถ่ายในเมืองมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาดัดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต

1.6 **ราคาค่าเช่า :** ราคาค่าเช่าในการรับฝากสินค้า และเก็บค่า อุปกรณ์ถ่ายทำรายการโทรทัศน์ กำหนดที่ประมาณ 110 -180 บาทต่อ ตรม. ในปัจจุบัน ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนการผลิต และการจัดส่งทั้งหมด ของผู้ผลิตสินค้า นอกจากนั้นพื้นที่ให้เช่าของกิจการตั้งอยู่ในใจกลางเมืองดังกล่าว ยังสามารถช่วยประหยัดต้นทุนการขนส่ง และระยะเวลาการเดินทาง รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการกระจายสินค้าของผู้ผลิตสู่ผู้ขายเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยทันเวลา ทำให้ความต้องการพื้นที่รับฝากสินค้าอุปโภคบริโภค และอาคารสตูดิโอ ยังคงอยู่ในระดับที่ยังสามารถยืนอยู่ได้ แม้ในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะคุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดังกล่าว

1.7 **การรักษาความลับ :** ด้านธุรกิจให้บริการสตูดิโอ ถ่ายทำภาพยนตร์และรายการโทรทัศน์ ของสตูดิโอ 10 และ 11 เจ้าของทรัพย์สินและบริษัทมนตรีธุรกิจ จำกัด มีความเป็นกลาง เพราะมิได้เป็นผู้ผลิตรายการที่แข่งขันกับ ผู้เช่าอาคารสตูดิโอ นอกจากนั้นการบริหารจัดการอาคารสตูดิโอของเจ้าของทรัพย์สิน มีการรักษาความลับส่วนตัว และความลับทางธุรกิจ โดยมีการสร้างโรงถ่ายเป็นสัดส่วน และมีประตูปิดมิดชิดเวลาถ่ายทำ ส่งผลให้เกิดความมั่นใจของผู้เช่าในการรักษาความลับทางการค้าได้ดี ผู้ผลิตรายการโทรทัศน์อิสระ จึงนิยมมาใช้บริการที่สตูดิโอดังกล่าว

1.8 **ความต่อเนื่องของรายได้ ของทรัพย์สินที่ลงทุนจะลงทุน**

ตารางที่ 1

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินของ หจก.มนตรีการช่าง	2548	2549	2550
รายได้ (ล้านบาท)	40.16	50.58	45.74
• อาคารรับฝากสินค้า	40.16	-	45.16
• อาคารเก็บฉาก	-	-	-
• อาคารสตูดิโอ 10 ,11	-	-	-
• ดอกเบี้ยรับ	-	-	0.58
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(6.67)	(9.97)	(9.11)
ดอกเบี้ยจ่าย	(23.55)	(30.41)	(25.33)
ค่าเสื่อมราคา	(5.07)	(4.82)	(8.67)
กำไรก่อนหักภาษี (ล้านบาท)	4.87	5.38	2.63
ภาษีเงินได้	(1.46)	(1.62)	(1.55)
กำไรสุทธิ	3.41	3.76	1.08

ข้อมูลตัวเลขตามตารางที่ 1 ข้างต้นไม่สะท้อนภาพรวมความต่อเนื่องของรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด เพราะไม่ได้รวมรายได้และค่าใช้จ่ายของอาคารสตูดิโอ และอาคารเก็บฉาก ซึ่งไปอยู่งบการเงินของ บริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด

ดังนั้นหากรวมรายได้จากธุรกิจอาคารสตูดิโอ และอาคารเก็บฉาก เข้ากับรายได้จากอาคารรับฝากสินค้าและลงบัญชีค่าใช้จ่ายและรายได้ที่เกี่ยวข้อง ตามงบการเงินที่ปรับปรุง ที่แสดงตามตารางที่ 2 ซึ่งเป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้สอบทานและใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินตามวิธีรายได้ จะสามารถแสดง

ภาพความต่อเนื่องและการเติบโตของรายได้ของกิจการที่ตรงกับความเป็นจริงมากขึ้น อนึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมาเกิดจากการปรับปรุงโครงสร้างภายในของผู้บริหาร และระบบการบัญชี

ตารางที่ 2

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินที่ปรับปรุง	2548	2549	2550	2551
รายได้	40.16	56.58	65.54	65.43
• อาคารรับฝากสินค้า	40.16	50.58	45.16	43.81
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(6.67)	(9.97)	(17.79)	(19.90)
ดอกเบี้ยจ่าย	(23.55)	(30.41)	(25.33)	(17.86)
ค่าเสื่อมราคา	(5.07)	(10.82)	(8.67)	(10.41)
กำไรก่อนหักภาษี (ล้านบาท)	4.87	5.38	13.75	17.26
ภาษีเงินได้	(1.46)	(1.62)	(1.55)	(2.55)
กำไรสุทธิ	3.41	3.76	12.20	14.71

หมายเหตุ รายได้ตามตารางที่ 2 เป็นตัวเลขที่ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ได้ตรวจสอบและใช้ประกอบในการประเมินราคาทรัพย์สินวิธีรายได้

1.9 งบกำไร (ขาดทุน) ของ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด : กรณีสมมติจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2549

งบกำไร (ขาดทุน) ของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด กรณีสมมติจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2549 ที่แสดงด้านล่าง จะมีความเรียบง่ายตามที่แสดงในตารางที่ 3 แตกต่างจากงบการเงินของเจ้าของทรัพย์สินที่ได้แสดงในตารางที่ 1 และ 2 เพราะบริษัทจะไม่สามารถก่อภาระหนี้ และไม่มีทรัพย์สินถาวร ดังนั้นจึงจะไม่มีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และค่าเสื่อมราคา ดังที่ปรากฏในงบการเงินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม เพราะบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด จะมีหน้าที่เป็นเพียงผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุน เพื่อนำไปสร้างรายได้ค่าเช่า เพื่อนำส่งกลับกองทุนอีกครั้งหนึ่ง และการปฏิบัติงานของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด จะเป็นไปตามร่างสัญญาเช่า ตัวเลขสมมติกรณี หาก บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2549 ตามตารางที่ 3 ด้านล่างจะแสดงกำไร จากการประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน ภายใต้กรอบของประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และของผู้จัดการกองทุนที่เพียงพอสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

ตารางที่ 3

หน่วย : ล้านบาท

ประมาณการงบการเงิน ของ	2549	2550	2551
รายได้ค่าเช่าทั้งหมด	56.58	65.54	65.43
• อาคารรับฝากสินค้า	50.58	45.16	43.81
• อาคารเก็บฉลาก	6.00	4.81	4.81
• อาคารสตูดิโอ 10 , 11	-	15.00	16.33
• ดอกเบี้ยรับ	-	0.57	0.48
ชำระค่าเช่ากองทุนรวม	(51.00)	(51.00)	(51.00)
ปีละ 51 ล้านบาท			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจริง	(5.35)	(5.88)	(6.90)
เงินสดคงเหลือ	0.23	8.66	7.53

2) ความเสี่ยงการค้าประกัน

2.1 เงื่อนไขการค้าประกันรายได้ ของกองทุน ตามสัญญาเช่าได้ระบุไว้ดังต่อไปนี้

2.1.1 ผู้เช่า คือ บริษัทมนตรีธุรกิจ จำกัด(ชื่อเดิม บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องค้าประกันรายได้ค่าเช่า โดยการจัดหาหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ ในปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 จำนวน 51 ล้านบาท แบบปีต่อปี มาค้ำประกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี และในปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6 จำนวน 24 ล้านบาท แบบ 6 เดือน ต่อ 6 เดือน มาค้ำประกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท และในปีที่ 7 จำนวน 15 ล้านบาท แบบ 6 เดือน ต่อ 6 เดือน มาค้ำประกัน เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท และ ในปีที่ 8 จำนวน 16 ล้านบาท แบบ 6 เดือน ต่อ 6 เดือน มาค้ำประกัน เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 32 ล้านบาท และในปีที่ 9 จำนวน 17 ล้านบาท แบบ 6 เดือน ต่อ 6 เดือน มาค้ำประกัน เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 34 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุน

2.1.2 ให้เจ้าของทรัพย์สินและผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย นายเนติ ตันติมนตรี นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด ค้ำประกันตามภาระค้ำประกัน ตามข้อ

2.1.1 อีกชั้นหนึ่ง ภายในช่วง 3 ปี แรก ในมูลค่า 51 ล้านบาทต่อปี $\times 3 \text{ ปี} = 306 \text{ ล้านบาท}$

ทั้งนี้หากผู้เช่าไม่สามารถจัดหาหนังสือค้ำประกันได้ตามเงื่อนไข หรือ ธนาคารพาณิชย์ไม่ต่ออายุหนังสือค้ำประกัน หรือผู้ค้ำประกันไม่ชำระเงินตามภาระค้ำประกันจนนำไปสู่การยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทจัดการจะทำการหาผู้เช่ารายใหม่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม และสามารถทำตามเงื่อนไขของกองทุนได้มาบริหารทรัพย์สินแทน

2.2 การบริหารความเสี่ยงของการค้าประกัน

2.2.1 ฐานมูลค่าของทรัพย์สินที่ใช้ค้ำประกัน

(ก) เงินสด : ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกเงินจากหลักประกัน คือ หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ ตามข้อ 2.1.1 ในกรณีผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้

(ข) สิทธิเรียกร้องการชำระหนี้จากเจ้าของทรัพย์สินและผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า : ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกร้องให้เจ้าของทรัพย์สินและผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่า ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกับเจ้าของทรัพย์สิน ประกอบด้วย นายเนติ ตันติมนตรี นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง และบริษัท มนตรี สตูดิโอ จำกัด ชำระหนี้ให้กับกองทุนรวม ตามภาระค้ำประกัน ข้อ 2.1.2

3) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของสินทรัพย์และผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบาย หรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้า

หรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ บังคับความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ปมความขัดแย้งระหว่างกลุ่มการเมืองระหว่างรัฐบาล และฝ่ายค้านยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจการค้า ความมั่นใจในการลงทุนทั้งของนักลงทุนไทย และนักลงทุนต่างประเทศ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของธุรกิจการให้เช่าอาคารรับฝากสินค้า และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และบรรยากาศการลงทุน โดยทั่วไป รวมทั้งความมั่นใจของผู้บริโภค

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อาจปลอดจากความเสียหาย หรือความบกพร่องนอกเหนือจากความคาดหมาย ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม

รายงานของผู้ประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

7) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

- 8) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

- 9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- 10) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ หรือขาย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

- 11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

- 12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

- 13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจมิใช่มูลค่าที่แท้จริงซึ่งจะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 1) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้ฝากสินค้าไว้ในโครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ (All Risks) ประกันภัยบุคคลที่สาม รวมถึงประกันภัยสำหรับ

ทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไป

2) ความเสี่ยงจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจอาคาร เพื่อให้เช่าถ่ายทำละครและภาพยนตร์ จำนวน 9 อาคาร (ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะไปลงทุน) ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกัน เป็นธุรกิจที่แข่งขันกับอาคารสตูดิโอ 1 อาคาร ของกองทุน คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 7.06 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด หรือร้อยละ 16.6 ของรายได้ค่าเช่ารายปีที่กองทุนจะได้รับทั้งหมดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ประมาณ 8.5 ล้านบาทจาก 51 ล้านบาท รายละเอียดทรัพย์สินและรายได้ที่ทับซ้อนกับธุรกิจของเจ้าของทรัพย์สินมีดังนี้

อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่รวม	รายได้ค่าเช่าของกองทุนจากเจ้าของทรัพย์สิน	ร้อยละ
อาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร	39,832	91.23	42.22	82.78
อาคารเก็บจาก 1 อาคาร	748	1.71	0.28	0.55
อาคารสตูดิโอ 1 อาคาร	3,084	7.06	8.50	16.67
รวม	43,664	100.00	51.00	100.00

เพื่อบรรเทาประเด็นปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และผลประโยชน์ทับซ้อน กองทุนรวมจึงมีความประสงค์ให้บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปบริหาร ให้นำอาคารสตูดิโอ 1 อาคาร ประกอบ ด้วยสตูดิโอ 10 และสตูดิโอ 11 จัดหาสัญญาเช่าระยะยาวจากผู้ผลิตรายการโทรทัศน์ สำหรับสตูดิโอ 10 ได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ บริษัท มิเดียส์ อีฟ มิเดีย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นระยะเวลา 4 ปี สำหรับสตูดิโอ 11 จะดำเนินการให้บริษัท มนตรีสตูดิโอ จำกัด (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) จัดทำสัญญาเช่าระยะ 3 ปี ประกันรายได้ขั้นต่ำเดือนละไม่ต่ำกว่า 600,000 บาท ให้กับ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (ผู้เช่า)

ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้ การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่ารับฝากสินค้าต่อตารางเมตรที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผัน

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) การยกเลิกสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาดกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาดกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุน

(ข) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิไม่ต่อสัญญาเช่า หรือบอกเลิกสัญญาเช่า ทั้งนี้เพื่อป้องกันกองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

ผู้เช่าได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ไ้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกัน อาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล

3) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ประกันภัยบุคคลที่สาม ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ที่อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้น เกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือไม่สามารเรียกเงินประกัน ได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

นอกจากนี้ ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีการมสิทธิหรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาท ใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็ประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

- (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยคอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย
- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่เป็นราคาซื้อขายในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคาราคานั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน
 - (2) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการขายอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริง และเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์ ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ หากภายในระยะเวลาดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.1.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้
- (ก) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าวที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันภายในรอบระยะเวลาหกเดือนใดมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ก่อนทำธุรกรรมดังกล่าว
 - (1) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

การนับมติตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ ให้บริษัทจัดการแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามข้อ (ข) ไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งด้วย

การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามประกาศจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

- (ข) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรกกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions)

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้อحكامดังต่อไปนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคาร โรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวไปให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการ โรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุด เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

4.1.14 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สลับหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช้สิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ
การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สลับหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - (ข) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวมการคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สลับหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลับหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี อนึ่ง กรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายละและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละแล้ว

5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายละของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหุ้นรายละของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของ หรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหุ้นรายละรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง

(2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละ ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(3) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นรายละ หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นรายละตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละ

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละไม่ใช่สิทธิชอบรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

5.3 เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละแล้ว

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

- 6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50
 - 6.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 6.1.1.1 กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - 6.1.1.2 นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - 6.1.1.3 บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - 6.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 6.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 6.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 จะพิจารณาตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- 6.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - 6.4.1 รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - 6.4.2 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - 6.4.3 ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - 6.4.4 แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 6.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตาม 6.1.1 บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - 6.5.1 รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - 6.5.2 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - 6.5.3 ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - 6.5.4 แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 6.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตาม 6.1.2 บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- 6.6.1 รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- 6.6.2 ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 6.5.3 จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 6.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม
- 6.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือ ตกตรงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหุ้นหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 6.9 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อควบคุมการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรก หากปรากฏว่าผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 6.10 บริษัทจัดการสงวนสิทธิมิให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

8. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน ยกเว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 6. กล่าวคือ เมื่อหน่วยลงทุนมีการโอนเปลี่ยนมือหลังจากจดทะเบียนแล้ว ทำให้บุคคลใดบุคคลที่ไม่ได้รับการยกเว้นตามข้อ 6.1 หรือ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทจัดการทราบมาก่อน หรือ ตรวจสอบพบภายหลังว่า มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำการโอนหน่วยลงทุน

8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดย

- (1) กรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน

- (2) แนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนดการโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

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

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการคิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้ หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกัน เพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

- 9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่า ในขณะที่การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

- 9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้น เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ ดังนี้

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

ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน การตัดสินใจลงทุนในการซื้อ เข้า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนจะประกอบด้วยคณะกรรมการจำนวนไม่เกินกว่า 5 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (2) กรรมการจากผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนอย่างต่ำ 3 ตำแหน่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด โดยหนึ่งในกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

- (1) การเรียกประชุม

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนให้ประธานคณะกรรมการลงทุน เรียกประชุมคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่สามารถส่งหนังสือเชิญประชุมได้ทันเวลา ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือเชิญประชุมหากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

- (2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 4 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

- (3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

- (4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุน กรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดหรือ 3 คน และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นไปในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

- (5) มติของที่ประชุม

การพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ส่งลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(6) ประชานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการและเป็นประธานในที่ประชุม ประชานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุน และดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประชานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณาและ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนด โดยแจ้งให้เปิดเผยหรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บน พื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า
- (5) กรณีที่กรรมการลงทุนท่านใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่จะลงมติ ให้ถือว่ากรรมการท่านนั้น ไม่มีสิทธิในการออกเสียงการลงมติเรื่องดังกล่าว

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500

โทร: 02-788-2000

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการจะเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อปรากฏเหตุข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายหรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์

จะรับหน้าที่ดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจัดตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนหรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนไปเปิดเผย หรือใช้ในทางที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์เอง บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาจัดตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน ความในข้อนี้ไม่ให้บังคับใช้กับการเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หรือคำสั่งศาล เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือโดยคำสั่งที่ขอด้วยกฎหมาย แม้ว่ากองทุนอาจได้รับความเสียหายจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวก็ตาม
- (6) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในภายหลัง บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์แก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการทราบเหตุดังกล่าว และแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าว และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน
- (7) เมื่อผู้ดูแลประโยชน์เป็นผู้ล้มละลายตามคำสั่งศาล
- (8) ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุน และต้องแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทน ให้กระทำได้ต่อเมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนซ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500

โทร: 02-788-2000

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางอุณากร พฤติธาดา (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3257)

ที่อยู่ : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

179/74-80 อาคารบางกอกซิติ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

ชื่อ : นางอโนทัย ลิกิจวัฒนะ (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3442)

ที่อยู่ : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

179/74-80 อาคารบางกอกซิติ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

ชื่อ : นายบุญเลิศ กมลชนกกุล (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5339)

ที่อยู่ : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

179/74-80 อาคารบางกอกซิติ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

ที่อยู่ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์: 0-2686-9500

โทรสาร : 0-2657-3167

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

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย

ไม่มี

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาकार ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 และสาขาทั่วประเทศ

โทรศัพท์ 0-2626-7303 โทรสาร 0-2626-7850

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

ที่อยู่ : 44 ชั้น 24-26 ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2657-9000 ต่อ 2507 โทรสาร 0-2657-9224

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการ ได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด

ที่อยู่ : 1350/54-64 อาคารไทยรุ่ง ชั้นที่ 4 ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

โทรศัพท์ 0-2719-3515-6 แฟกซ์ 0-2719-3886-7

ชื่อ : บริษัท โปร แอปไพร์ซ จำกัด

ที่อยู่ : 90/348, 90/350 โครงการบุรารักษ์เพลส ซอยวิภาวดีรังสิต 20 เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-276-2626-9 แฟกซ์ 0-2276-2624-5

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

17. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

17.1 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาผลประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษา หรือที่ปรึกษาอื่นข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้งดังกล่าว

17.2 บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม ดังนี้

ชื่อ : บริษัท ลีกล แอดไวซอรี เคนันซิล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 16 โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ เลขที่ 444 ถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

หรือบุคคลอื่น โดยที่บุคคลนั้นจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

18. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วัน นับแต่

วันที่มีการแต่งตั้งดังกล่าว พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

19. การเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1 การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขาย จัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ พร้อมกับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขาย หน่วยลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ คู่มือผู้ลงทุน คำขอเปิดบัญชีกองทุนรวม (เฉพาะผู้จองซื้อ หน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม) คำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน การขาย ในวันและเวลาทำการ

19.2 วิธีการ วันเวลา และราคาของซื้อหน่วยลงทุน

19.2.1 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนของ โครงการจัดการกองทุนรวมครั้งแรกให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- (1) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อ โดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (2) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าว ได้ ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายได้จองซื้อและได้รับการจัดสรร ไปแล้วในข้อ (1) จะต้องมียอดรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ผู้สนใจลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดในคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการกำหนด (ถ้ามี) และนำส่งได้ที่

1. บริษัทจัดการหรือผู้สนับสนุนการขาย
2. สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีบัญชีกองทุนกับบริษัทจัดการแล้วสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนทางโทรสารได้อีก ในเบื้องต้นบริษัทจัดการมีแผนการที่จะจัดสรรให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน
- (3) กรณีมีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

19.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและจัดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค คราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
 ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
 ในกรณีที่เช็ค คราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งคอกผล (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมด จะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

19.4 การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้งื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบตามกรณีตามข้อ (1) – (5) ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง ให้บริษัทชำระดอกเบี้ยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

19.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้น มีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

- (2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด
- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่มีบริษัทจัดการ ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็น การฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุน ก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (7) กรณีที่มีบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลใดที่ต้องการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของหน่วยลงทุนที่ออกขายทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ด.

19.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้อง เปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

19.7 เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม จะต้องเปิดบัญชีกองทุนรวม โดยกรอกรายละเอียดในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนรวมให้ครบถ้วน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการขอเปิดบัญชีกองทุนรวมต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นอย่างอื่น

1. กรณีบุคคลธรรมดา
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
 - สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
 - สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ) หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต
2. กรณีนิติบุคคล
 - สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ

- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการ เป็น ฉบับสำเนาเอกสารฉบับสำเนา ดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

19.8 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

19.9 การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน(Right Offering) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 และให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปหรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากมีหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายแบบ Right Offering ให้บริษัทเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21
- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการ โอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวเต็มตามจำนวนนั้น ตามสัดส่วนของเงินที่ได้รับชำระเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ อันเนื่องจากความ

ผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่น โดยอนุโลม

20. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อ หน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

(1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

(1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (1.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

(1.2.3) ในกรณีที่มิได้มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(1.2.4) ในกรณีที่มิได้มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดย

คอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

- (1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือชื่อเสียง หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษี ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

21.1 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

- (1) ขอมติเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
 - (ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว
- (2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

21.2 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตาม 21.1 บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

- (1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

- (3) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
 - (4) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
 - (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม 21.2 (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี
- 21.3 ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 21.1 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
- 21.4 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 21.1 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 21.3 พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
 - (2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
- 21.5 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมบริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้
- (1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้น ได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
 - (2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยให้นำความในข้อ 21.5 (1) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

การกำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมต้องได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่เสนอขายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียนและประกาศอื่นใดในเรื่องเดียวกันที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคตต่อไป

22. การลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ โดยจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

ในการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดเงินลงทุน โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุน และดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินลงทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

23.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

23.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

กองทุนจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่น

- 1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชี กองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- 2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ เพื่อผู้จองซื้อที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่าง ๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- 4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการ จะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการดังนี้ :-

- (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
- (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 25 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"
- (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอสำหรับกรณีและผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับ หน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึก โดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

24.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อกำหนดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่าง ๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ขอบบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศกำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้รับไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 24.1.1 (5) และข้อ 24.1.3
- 4) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนด และเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มี อำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง โครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วน หรือทั้งหมดของกองทุนตามที่ เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องและการเพิ่มทุนไม่ได้รับความสนใจจากผู้ถือ หน่วยลงทุน จนทำให้ไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ
 - สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุน และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 5) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผล ประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
 - 6) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 7) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

24.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการ และบริหารกองทุนให้เป็นไป ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) การบริหารกองทุน
 - 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติ ในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
 - 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่าง ผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และ หนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการ พิจารณาจากสำนักงาน
 - 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และ วิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ ประชาชน
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำ หน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ พร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูล โครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อ ของผู้จัดจำหน่าย และ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะ ลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้วบริษัทจัดการ จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วน ข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และ

จัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น หลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการ แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ให้ ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจาก วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติ ให้แก้ไข เพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีค่าเตือน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 1.4) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ใน โครงการ โดยจะต้องป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ด้วย
 - 1.5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนตามวิธีการที่ระบุไว้ภายใต้ หัวข้อ 21 “การเพิ่มเงินทุน จดทะเบียนของกองทุนรวม” และ ข้อ 22 “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ/หรือ ดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - 1.6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - 1.7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 1.8) จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - 1.9) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - 1.10) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทาน การประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - 1.11) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่ ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.12) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของ กฎหมาย
 - 1.13) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.14) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุน
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการกองทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทนและแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
 - 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อยุติหรือเลิกกองทุน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใด เพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิ เช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
 - 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการ เป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัยพ์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้อง และจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 4.7) กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อม ด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 4.11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์
 - สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
 - สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า กรณีเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าแล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อน การแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้ง บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆและ/หรือ ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมาย องขอ

- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ เกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะยังคงจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลดังกล่าวให้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วน หรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร
- 4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตาม กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

24.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการ แต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวมโดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุ การเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประคบหน้าทีบกพร่องอย่าง ร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการไม่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดหลังที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 6 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุม ผู้ถือหน่วย ลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และ ข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะเป็นผู้ดำเนินการหาบริษัทจัดการใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้กับที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงมติ เพื่อคัดเลือกบริษัทจัดการที่จะมาทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ แทนบริษัทจัดการเดิม ภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงานการบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับ หน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะต้องเป็นผู้ดำเนินการหาบริษัทจัดการใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ

ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงมติเพื่อคัดเลือกบริษัทจัดการที่จะมาทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ใน โครงการแทนบริษัทจัดการเดิมภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้ รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ จนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 120 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วย ลงทุนทุกรายแล้ว

24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของ โครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดี ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณ และประกาศมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน” ของโครงการจัดการกองทุน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้าง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม

24.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

24.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)

24.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

24.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

24.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน :
ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน :
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน :
ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน :
ไม่เกิน 100 บาทต่อรายการ
อื่น ๆ ระบุ :

- ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการ หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 25.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

25.2 ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี :
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี :
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุน ในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม
 - 4.1 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
 - 4.2 ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนเช่น ค่าที่ปรึกษาการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (5) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
ในการเสนอขายครั้งแรกในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
สำหรับการระดมเงินทุนครั้งต่อไป จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

- (6) ค่าเบี้ยประกันภัย
ค่าเบี้ยประกันภัยที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะชำระตามอัตราและวิธีการตามข้อเสนอที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการกับบริษัทประกันภัย
- (7) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
ตามจำนวนที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง เฉพาะในกรณีที่เกิดให้มีการประชุม หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 3,000,000 บาท
ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้พนักงานลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน : ไม่เกิน 2,000,000 บาท ต่อปีบัญชี
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใช้ในการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินทั้งสิ้น หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งสิ้น ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ณ วันที่คำนวณ
- (9) อื่นๆ
- (9.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุน และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (9.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (9.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (9.4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย ขาย โอนสิทธิ ทรัสต์สิน หลักทรัสต์ของกองทุน เช่น ค่านายหน้าในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (9.5) ภาษี หรือค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เป็นต้น
- (9.6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน
- (9.7) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียม หรือค่านายหน้าในการหาผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (9.8) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม เพื่อปรับปรุงและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้
- (9.9) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น

- (9.10) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (9.11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทางถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิ ของผู้ถือหุ้นโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือ บริษัทจัดการ
- (9.12) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงิน ในกรณีมีการลดทุนและ/หรือจ่ายปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (9.13) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
- (9.14) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปล และจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (9.15) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึง การลงประกาศ ในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (9.16) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน เป็นต้น
- (9.17) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน
- (9.18) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณา หนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (9.19) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน
- (9.20) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติ หน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- (9.21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน หรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- (9.22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษี มูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันจะถือเป็นภาระของกองทุน

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สิน หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าเงินลงทุนสะสมของกองทุน แล้วแต่กรณี ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนเป็นรายเดือน

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในหัวข้อค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (ข้อ 25.2 (4)) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ข้อ 25.2(5)) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย (ข้อ 25.2(8)) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน (ข้อ 25.2(9)) บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็น ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่า ๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

25.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

25.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้ตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม ภายใต้ตราที่ระบุไว้ในข้อ 25 “ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้ โดยไม่ถือว่า เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ดีในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

25.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 25.1 และข้อ 25.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย จะเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทจัดการจะติดประกาศค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมอัตราใหม่ ให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ณ สำนักงานของบริษัทจัดการสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตลอดจน ลงประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน
- (2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปีโดยบริษัทจัดการจะขออนุมัติจากมติผู้ถือหน่วยลงทุน โดยจะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและติดประกาศ ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมอัตราใหม่ให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ณ สำนักงานของบริษัทจัดการสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตลอดจนลงประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน
- (3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียมอัตราใหม่ให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า ณ สำนักงานของบริษัทจัดการสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) ข้างต้น บริษัทจัดการจะต้องแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลง

26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

26.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน ตามข้อ 28 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่า การคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

- 26.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผย ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของสิทธิประโยชน์ที่กองทุนรวมได้มาจากกองทุนด้วย
- 26.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 26.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 26.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 26.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 26.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จำนวนและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (2) จำนวนมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง
- ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามข้อ 26.5 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 26 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่า ทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

27.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ทว่าการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เจ้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการด้วย

28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

28.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

28.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่า เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

28.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

28.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2552

30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุน

30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

กรณีที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนมากกว่า หรือเท่ากับหนึ่งในสามของหน่วยลงทุนที่ออกขายทั้งหมดจะไม่ได้รับปันผลในส่วนที่เกินหนึ่งในสาม ยกเว้นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในข้อ 5

30.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติ เพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

30.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

30.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

30.5.2 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหุ้นลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

เงื่อนไขอื่น ๆ :

การจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นลงทุนในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด และการดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นรายได้แผ่นดิน

(ก) การจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นลงทุนในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด ต้องเป็นไปตามข้อ 6 เรื่อง “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ ในกรณีของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1.1 (2) ต้องมีข้อกำหนดที่จำกัดการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในช่วงระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นให้ถือหน่วยลงทุนได้เกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 6.1.1 (2)

- (ข) การดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะได้ออกเงินดังกล่าวให้แก่แผ่นดินหรือจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน เว้นแต่กรณีที่มีการออกกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน คำเห็นชอบ การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง โดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของโครงการนี้เปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หนังสือเวียน คำอนุมัติ คำผ่อนผันคำเห็นชอบ การแก้ไข เพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง และ/หรือข้อบังคับที่ออกใหม่ดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ลงทุนทุกรายแล้ว

31.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการกองทุน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) บริษัทจัดการ อาทิ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทุน เป็นต้น โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีมติดังกล่าวของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 24 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) ของกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน(แล้วแต่กรณี)ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) ที่มีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) เพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนไปยังผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) และตลาดหลักทรัพย์ (ภายใน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มติดังกล่าว แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการให้สามารถกระทำได้ เมื่อได้รับมติเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หนึ่ง บริษัทจัดการ สงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหุ้นรายละตามข้อ (ก) เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุน

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 32.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
 - 32.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 32.3 เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - 32.4 หากบริษัทจัดการสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในก่อนระยะ 6 ปีหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม และมีผลกำไรสุทธิไม่รวมผลตอบแทนจากเงินปันผลในรอบปีบัญชีนั้นทั้งสิ้นร้อยละ 15 ต่อปี กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการปิดกองทุนรวมก่อนกำหนดให้บริษัทจัดการเป็นจำนวน 10 ล้านบาท
- 3.25 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ ตามจำนวนที่ต้องการกองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 24.1.3 เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วอาจไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ หรือมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตาม ข้อ 24.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือ ข้อ 24.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

35. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน และการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

36. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่หนึ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- กรณีที่สอง มีมติจากคณะกรรมการลงทุนแจ้งให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- กรณีที่สาม คณะกรรมการลงทุนมีหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- กรณีที่สี่ บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขอมติในการดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการกองทุนรวม หรือ การแต่งตั้งหรือถอดถอนคณะกรรมการลงทุนต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ โดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
 2. การพิจารณาและอนุมัติ เงื่อนไขและรายละเอียด ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียนั้น ต้องไม่มีสิทธิออกเสียง
 3. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อ ได้รับมติโดยเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข
 4. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี

37. อื่น ๆ

37.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ในกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

- ### 37.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ว่าส่วนราชการต่างๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการปรับเปลี่ยน แก้ไขเพิ่ม/ลด ประกาศกำหนด เห็นชอบ สั่งการ ผ่อนผันในเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียด ต่าง ๆ ฯลฯ ทั้งนี้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว อาทิเช่น เรื่องที่เกี่ยวกับระยะเวลาการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขาย จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน และมูลค่าโครงการขั้นต่ำในการเสนอขาย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนได้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูล การคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน การลดเงินทุน การจัดทำรายงานการเลิกกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด ผ่อนผัน สั่งการ ให้สามารถกระทำได้

- ### 37.3 การชำระบัญชีกองทุนและวิธีการเคลื่อนเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น และ/หรือหนี้สินอื่น ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ

เมื่อเลิกโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในข้อ 32 “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” อย่างไรก็ดีในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีอาจดำเนินการให้มีการเคลื่อนเงินเป็นเงิน หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หนี้สิน ภาระผูกพันอื่นๆ และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและ/หรือหนี้สินต่างๆของกองทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ ณ วันเลิกกองทุน หรือตามแต่ที่ผู้ถือหน่วยได้ร่วมตกลงกันไว้หรือที่ได้แสดงเจตนาไว้ก็ได้

อนึ่ง ในการเคลื่อนทรัพย์สินให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการคืนเป็นหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และ/หรือหนี้สินของกองทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงินนั้น ให้ทำได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของโครงการอีกด้วย

ทั้งนี้ การดำเนินการใด ๆ ของบริษัทจัดการจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยให้รวมถึงประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

- ### 37.4 การพิจารณาชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์อาจพิจารณาชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 9.1 โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะพิจารณาให้ความเห็นพร้อมเหตุผลว่า ในขณะที่การชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น