คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สช.24/2555 เรื่อง

		การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน(รวมที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 4 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 4.2 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก

		อสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น	หมายถึง	ผู้จัดจำหน่ายที่ทำหน้าที่จองซื้อและหน้าที่ต่างๆที่เกี่ยวกับการจองซื้อและได้รับจัดสรรหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุน สถาบันต่างประเทศ ตามรายละเอียดต่างๆที่กำหนดในข้อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกในภาคผนวก 3 ของโครงการ
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน
พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)	หมายถึง	พื้นที่ค้าปลีกและร้านอาหาร มีเนื้อที่ให้เช่าประมาณ 369.57 ตารางเมตรซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนตั้งอยู่บนชั้นที่ 1 ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนและมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษและ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มี

		กฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (7) กองทุนประกันสังคม (8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (9) สภากาชาดไทย (10) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์ (11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ (12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก (13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป (14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) – (7) (15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลใด ที่ได้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม กับกองทุนรวม ซึ่งในการเช่าทรัพย์สินครั้งแรกผู้เช่าคือ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด
ผู้เช่าอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลใด ที่ได้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) กับกองทุนรวมซึ่งในการเช่าทรัพย์สินครั้งแรกผู้เช่าคือ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด

ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งบริษัทจัดการตั้งให้เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี
สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการเช่าและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมาย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
อาคารศูนย์การค้า	หมายถึง	อาคารศูนย์การค้า ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 4.1
อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	หมายถึง	อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 4.1

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

ที่อยู่: 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
1.2	ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	Trinity Freehold and Leasehold Property Fund
1.3	ชื่อย่อ	TNPF
1.4	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
1.5	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
1.7	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	ไม่เกิน 1,396,900,000 บาท (ไม่เกินหนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบหกล้านเก้าแสนบาท)
	จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	710,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบล้านบาท)
	จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	ไม่เกิน 694,000,000 บาท[1](ไม่เกินหกร้อยเก้าสิบสี่ล้านบาท)
	เงื่อนไขอื่น ๆ	- ไม่มี -
2.2	จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 148,120,000 หน่วย (ไม่เกินหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหน่วย)
	จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	71,000,000 หน่วย (เจ็ดสิบเอ็ดล้านหน่วย)
	จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	ไม่เกิน 77,120,000 หน่วย[1](เจ็ดสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหน่วย)
2.3	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	9.90 บาท[2] (เก้าบาทเก้าสิบสตางค์)

2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วย
2.5	การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1	
(1)	จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 694,000,000 บาท
(2)	จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 77,120,000 หน่วย[1]
(3)	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	ไม่ต่ำกว่า 9.00 บาทต่อหน่วยโดยจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
(4)	มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	มีรายละเอียดตามที่กำหนดในหัวข้อ 21 หัวข้อ "การเสนอขายหน่วยลงทุน"
		- ไม่มี –

หมายเหตุ 1. การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2555 ซึ่งได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 740,000,000 บาท เมื่อรวมกับมูลค่าเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 710,000,000 บาท จะทำให้กองทุนรวมมีเงินทุนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,450,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 82,300,000 หน่วย ราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท ซึ่งในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการลงทุนในอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 (โดยจะยังไม่ลงทุนในโครงการ ควอด สีลม) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 694,000,000 บาท จึงทำให้จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีจำนวนไม่เกิน 77,120,000 หน่วย

2. มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่1 ซึ่งบริษัทจัดการได้มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2555 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาท

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) โรงแรมและศูนย์การค้า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายการลงทุน

กองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินโครงการตรีนิตี้ ซึ่งประกอบไปด้วยทรัพย์สินต่าง ๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม อาคารศูนย์การค้า อาคารตรีทิพย์ 2 และอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ หรือ พื้นที่มอลล์ 3 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งในปัจจุบันกองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินของโครงการตรีนิตี้ บางส่วนไปแล้วจากการลงทุนครั้งแรกตามข้อ 4.1และจะลงทุนในทรัพย์สินของโครงการตรีนิตี้เพิ่มเติมจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามข้อ 4.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังนี้

4.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ของโครงการตรีนิตี้ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังนี้

1. ที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม รวมทั้งพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) จาก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด
2. กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้าจาก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในภาคผนวก 2

4.2 การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และลงทุนโดยการเช่าห้องชุดเพื่อเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารตรีทิพย์ 2 โฉนดเลขที่ 12746 และ 12747 ตำบลสีลม (สาธร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินจำนวน 2 งาน 1 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และการพาณิชย์ มี 7 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร รวมถึง ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารตรีทิพย์ 2 อาทิ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และ ลิฟต์โดยสาร 2 เครื่อง ยี่ห้อ“OTIS” ขนาด 550 กิโลกรัม เป็นต้น (“อาคารตรีทิพย์ 2”)

(2) ลงทุนโดยการเช่าห้องชุดเพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ห้องชุดเลขที่ 425 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 ในอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่ห้องชุดรวมประมาณ 979.86 ตารางเมตร รวมถึงลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่มอลล์ 3 อาทิ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เป็นต้น (“พื้นที่มอลล์ 3”)

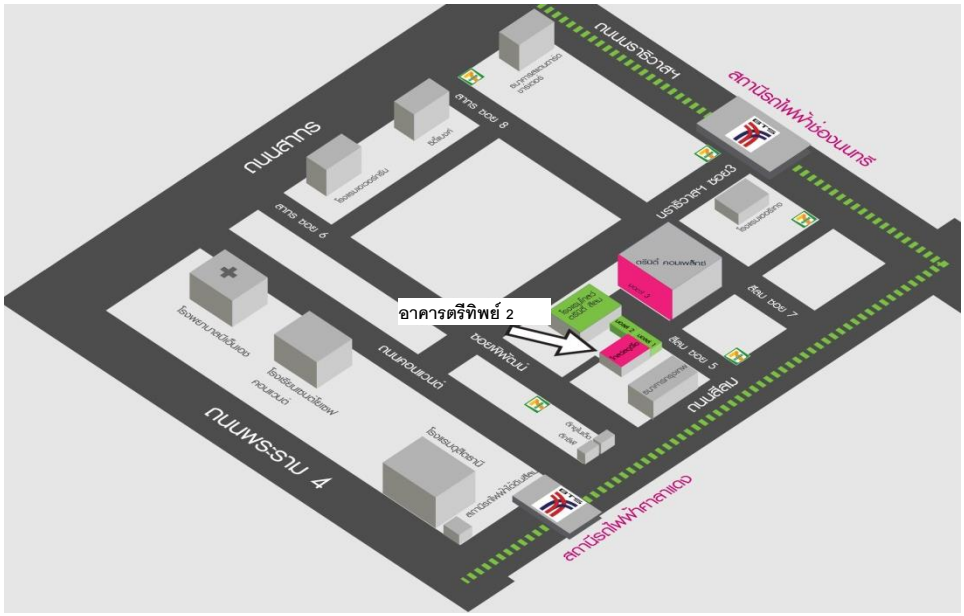
ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) - (2) รวมกันเรียกว่า (“โครงการตรีนิตี้”)

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(1) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

(ก) อาคารตรีทิพย์ 2



ที่ตั้ง 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินในส่วนของอาคาร

อาคารตรีทิพย์ 2 เป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) และการพาณิชย์ ที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่ชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่ชั้นสองถึงชั้นเจ็ดมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคต เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าว มีความพร้อมในการขอรับใบอนุญาตโรงแรมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารตรีทิพย์ 2 มีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเฮ้าส์สาทร อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ อาคารเอ็มไพร์ สเตจ ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารยูโอบี และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า

อาทิ สีลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยี่ยม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนั้นบริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบายใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มีระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร โดยในช่วงระหว่างเดือน เมษายน 2554 – ธันวาคม 2555 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น อาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ดินรวม จำนวน 2 งาน 1 ตารางวา เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่อาคาร (ตารางเมตร)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร
12746	527	2389	สีลม (สาธร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-1-0	4,598	นางวีณา เชิดบุญญชาติ
12747	528	2390	สีลม (สาธร)	บางรัก	กรุงเทพมหานคร	0-1-1		นางวีณา เชิดบุญญชาติ
รวมเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)						0-2-1		

หมายเหตุ : ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และมีสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ระหว่าง นางวีณา เชิดบุญญชาติ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (ผู้เช่า) โดยก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในอาคารตรีทิพย์ 2 นางวีณา เชิดบุญญชาติ จะดำเนินการดังนี้ 1) จดทะเบียนปลดจำนองที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 และ 2) จดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าระหว่างนางวีณา เชิดบุญญชาติ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (ผู้เช่า)

(2) ข้อมูลที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคารตรีทิพย์ 2 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคารตรีทิพย์ 2 ที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	2 งาน 1 ตารางวา
อาคารตรีทิพย์ 2	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 18 ปี (ได้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อเดือนสิงหาคม 2536)
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ระหว่าง เม.ย. 2554 ถึง ธ.ค. 2555
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ลิฟต์โดยสาร 2 เครื่อง ยี่ห้อ"OTIS" ขนาด 550 กิโลกรัม
พื้นที่ห้องพัก	2,608.30 ตารางเมตร
พื้นที่ร้านค้า	844.89 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,144.81 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	4,598.00 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
รายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้า	8.11 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 6.99 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31ธ.ค. 2553) 6.93 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2554) 9.41 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)
จำนวนร้านค้า และจำนวนผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม [4]	70 ร้านค้า ผู้เช่า 2 ราย
รายได้จากห้องพัก [1]	5.62 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 5.00 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2553) 1.41 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2554) 10.38 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)
จำนวนห้องพัก	72 ห้อง เป็นห้องแบบ Studio พื้นที่ประมาณ 31 - 38 ตาราง

	เมตรต่อห้องพัก
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ [2]	1.28 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 1.15 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2553) 0.48 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2554) 1.25 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)
รายได้รวม[3]	15.01 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 13.14 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2553) 8.82 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2554) 21.04 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)

หมายเหตุ :

(1) เนื่องจากอาคารตรีทิพย์ 2 (ในส่วนห้องพัก) มีการปรับปรุงในช่วงเวลาระหว่าง เม.ย. 2554 ถึง ธ.ค. 2555 โดยการปรับปรุงจะทำให้โครงการมีห้องพักเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 72 ห้อง จากเดิมเพียง 20 ห้อง ดังนั้น จึงมีผลต่อการลดลงของรายได้ค่าห้องพักในปี 2554 อย่างไรก็ดี ในช่วงต้น เม.ย. 2555 ได้ทยอยเปิดให้เช่าห้องพักของโครงการทำให้รายได้ค่าห้องพักปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

(2) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการ Business Center รายได้ค่าบริการซักรีด รายได้ค่าบริการ Limousine และรายได้ค่าน้ำ-ไฟที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม

(3) รายได้รวมประกอบด้วย รายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้า รายได้จากห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

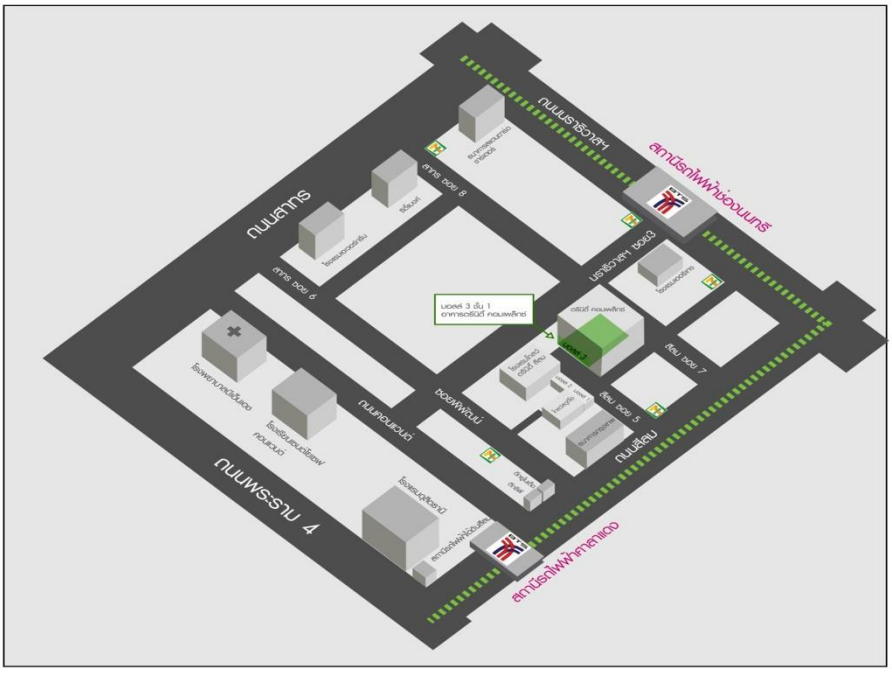
(4) ปัจจุบันการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ประกอบด้วย 70 ร้านค้า แบ่งเป็นซุปเปอร์มาร์เก็ต 1 ร้าน และร้านค้ารายย่อยจำนวน 69 ร้าน โดย นางวีณา เชิดบุญญชาติ ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้จัดให้มีผู้เช่า 2 รายคือ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด เช่าจำนวน 357.46 ตารางเมตร และบริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด เช่าจำนวน 487.43 ตารางเมตร

รายละเอียดพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รวมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ร้อยละ)
พื้นที่ห้องพัก (72 ห้อง)	2,608.30	56.70
พื้นที่ร้านค้า/ พื้นที่ให้เช่า (จำนวน 70 ร้านค้า)	844.89	18.40
พื้นที่ส่วนกลาง	1,144.81	24.90
รวม	**4,598.00**	**100.00**

ที่มา: นางวีณา เชิดบุญญชาติ และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

(ข) พื้นที่มอลล์ 3



ที่ตั้ง ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินพื้นที่มอลล์ 3

ห้องชุดเพื่อประกอบเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ห้องชุดเลขที่ 425 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 ในอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 979.86 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่มอลล์ 3 ดังกล่าวตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ดังปรากฏตามภาพข้างบนนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่มอลล์ 3

ห้องชุดเลขที่	ชื่ออาคารชุด	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
425	ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	247.51	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด
425/1	ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	58.82	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
425/2	ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	108.98	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
425/3	ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	106.48	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
425/4	ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	458.07	บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
รวมเนื้อที่ (ตารางเมตร)		979.86	

หมายเหตุ : ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ห้องชุดหมายเลข 425 425/1 425/2 425/3 และ 425/4 ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองห้องชุดดังกล่าวทั้ง 5 ห้องก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในพื้นที่มอลล์ 3 (วันที่จดทะเบียนการเช่าระยะยาว)

(2) ข้อมูลที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของพื้นที่มอลล์ 3 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของพื้นที่มอลล์ 3 ที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555

ห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เข้าลงทุนโดยการเช่าระยะเวลา 30 ปี กับเจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 25 ปี (จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อเดือนกันยายน 2531)
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	พฤศจิกายน 2554 ถึง มกราคม 2555

ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เป็นต้น
พื้นที่ร้านค้า/ พื้นที่ให้เช่า	638.26 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง และสำนักงาน	341.60 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	979.86 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
รายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้า	18.40 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 18.39 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2553) 18.37 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2554) 19.12 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)
จำนวนร้านค้า และจำนวนผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม	155 ร้านค้า 107 ราย
รายได้รวม	18.40 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2552) 18.39 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2553) 18.37 ล้านบาท (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31ธ.ค. 2554) 19.37 ล้านบาท[1](รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555)

หมายเหตุ : 1. รายได้รวมสำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2555 ประกอบด้วย รายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้าและรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ซึ่งได้จากการปรับปรุงพื้นที่ในการติดตั้งระบบสื่อสารเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่า

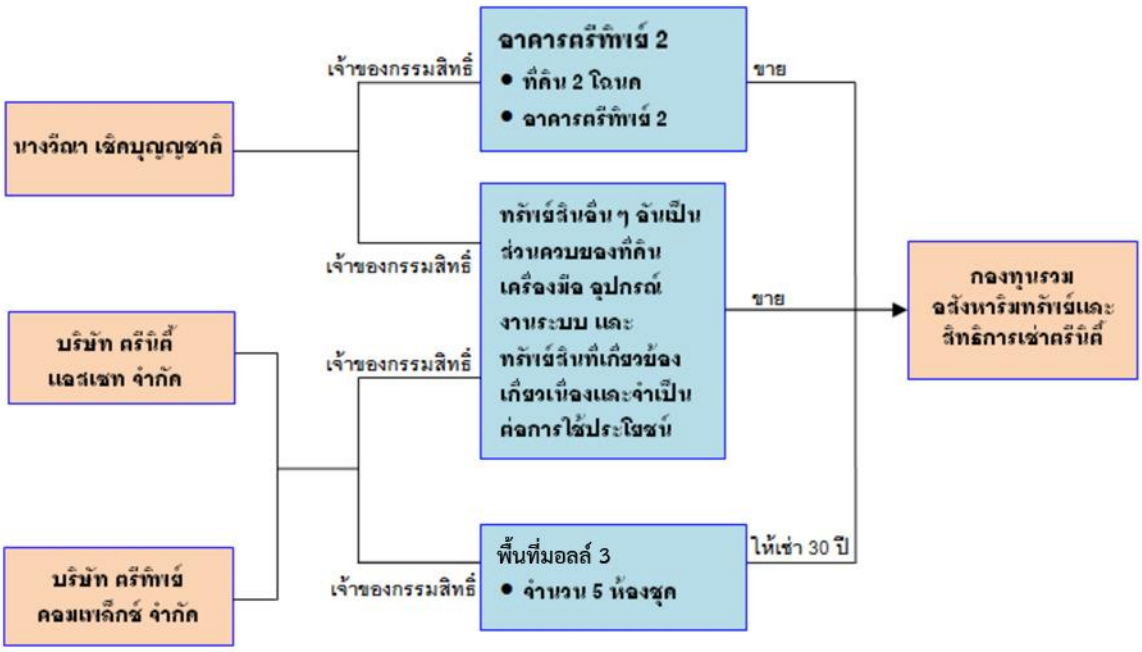
รายละเอียดพื้นที่ของพื้นที่มอลล์ 3 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555

รายละเอียด	**พื้นที่ (ตารางเมตร)**	**สัดส่วนของพื้นที่เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รวมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ร้อยละ)**
พื้นที่ร้านค้า/ พื้นที่ให้เช่า	638.26	65.14
พื้นที่ส่วนกลาง	341.60	34.86
รวม	979.86	100.00

ที่มา: บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแผนภาพการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมดังนี้

แผนภาพการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



(2) ราคาประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย และราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(ก) ผู้ประเมินราคา: บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด โดยวิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (วันที่ประเมิน 4 มี.ค. 2556)	ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่า*
อาคารตรีทิพย์ 2	410,000,000 บาท	431,000,000 บาท
พื้นที่มอลล์ 3	265,000,000 บาท	283,000,000 บาท
รวม	**675,000,000 บาท**	**714,000,000 บาท**

* สัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมทำไว้กับผู้เช่า (บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วน) และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี)

(ข) ผู้ประเมินราคา: บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด โดยวิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (วันที่ประเมิน 8 มี.ค. 2556)	ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่า*
อาคารตรีทิพย์ 2	406,936,000 บาท	420,414,000 บาท
พื้นที่มอลล์ 3	253,718,000 บาท	256,040,000 บาท
รวม	**660,654,000 บาท**	**676,454,000 บาท**

* สัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมทำไว้กับผู้เช่า (บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วน) และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี)

(ค) การลงทุนในโครงการตรีนิตี้ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 694,000,000บาท (หกร้อยเก้าสิบสี่ล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากการประเมินค่าต่ำสุดซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวเกินร้อยละ 10 ของราคาประเมินดังกล่าว ดังมีรายละเอียดของราคาที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนี้

โครงการ	ราคาซื้อไม่เกิน (บาท)
อาคารตรีทิพย์ 2	441,000,000
พื้นที่มอลล์ 3	253,000,000
ราคารวม	**694,000,000**

(ง) นอกเหนือจากการประเมินตามวิธีรายได้ กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าด้วยวิธีการอื่นเพื่อเป็นการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีประเมินหลักที่เลือกใช้ว่ามีความเหมาะสม และสมเหตุ-สมผลในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(หน่วย : บาท)	บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด	บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด
อาคารตรีทิพย์ 2		
มูลค่าต้นทุนก่อสร้างทดแทน	137,400,000	136,929,000
มูลค่าที่ดิน	170,850,000	140,700,000
ราคามูลค่าทรัพย์สินจากต้นทุน	308,250,000	277,629,000

พื้นที่ มอลล์ 3		
ราคามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในกรณีมีการซื้อ-ขาย	343,000,000	323,354,000

(จ) สรุปสมมติฐานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน **บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด**

รายการ	อาคารตรีทิพย์ 2			พื้นที่ มอลล์3
	โกลว์สตูดิโอ	วิลล่า มาร์เก็ต	มอลล์ 1 (ล่าง)	
การเข้าลงทุนของกองทุน	แบบมีกรรมสิทธิ์			สิทธิการเช่า
อัตราคิดลด (Discount rate)	ร้อยละ 11			ร้อยละ 11
อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)	ร้อยละ 8			n/a
สมมติฐานรายได้ มีรายละเอียดดังนี้				
1. อัตราการเช่า (Occupancy rate)	ร้อยละ 65 - 80	ร้อยละ 95		
2. อัตราค่าเช่า	50,000 บาท/ห้อง/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	310 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	2,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	2,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
3. รายได้จากค่าต่อสัญญาเก็บทุก ๆ 2 ปี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	20,000 บาท
4. รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่า			
สมมติฐานค่าใช้จ่าย มีรายละเอียดดังนี้				
1. เงินเดือนและสวัสดิการ	1,320,000 บาท/ปี โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี			744,000 บาท/ปี โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี
2. ต้นทุนค่าห้องพัก	ร้อยละ 7 ของรายได้จากห้องพัก	n/a	n/a	n/a
3. ค่าสาธารณูปโภคและพลังงาน	ร้อยละ 6 ของรายได้รวม			ร้อยละ 6 ของรายได้รวม(ไม่รวมค่าต่อสัญญา)

4. ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 5 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม(ไม่รวมค่าต่อสัญญา)
5. ค่าเงินปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม(ไม่รวมค่าต่อสัญญา)
6. ค่าเงินกันสำรองปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่เก็บทุก 5 ปี	ร้อยละ 3 ของรายได้รวมทุก ๆ 5 ปี	n/a
7. ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 40 ของรายได้รวม	
8. ค่าเบี้ยประกันภัย	75,000 บาท/ปี โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุก ๆ 3 ปี	ร้อยละ 0.2 ของรายได้ค่าเช่า(ไม่รวมค่าต่อสัญญา)
9. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 65 ของรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 5 ของรายได้อื่นๆ

บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด

รายการ	**อาคารตรีทิพย์ 2**			**พื้นที่ มอลล์3**
	โกลว์สตูดิโอ	**วิลล่า มาร์เก็ต**	**มอลล์ 1 (ล่าง)**	
การเข้าลงทุนของกองทุน	แบบมีกรรมสิทธิ์			สิทธิการเช่า
อัตราคิดลด (Discount rate)	ร้อยละ 11			ร้อยละ 11
อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate)	ร้อยละ 8			n/a
สมมติฐานรายได้ มีรายละเอียดดังนี้				
1. อัตราการเช่า (Occupancy rate)	ร้อยละ 75 - 85	ร้อยละ 100	ร้อยละ 95 - 98	ร้อยละ 90 - 99
2. อัตราค่าเช่า	50,000 บาท/ห้อง/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	360 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	2,600 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี	2,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี
3. รายได้จากค่าต่อ	ไม่มี	ไม่มี	ร้อยละ 50 ของ	ร้อยละ 50 ของ

สัญญาเช่าทุก 2 ปี			รายได้จากค่าเช่า	รายได้จากค่าเช่า
4. รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 5 ของรายรับรวม	n/a	n/a	n/a
สมมติฐานค่าใช้จ่าย มีรายละเอียดดังนี้				
1.ค่าบริหารส่วนกลาง	ไม่มี	ไม่มี	80 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	100 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	ร้อยละ 10.5 ของรายรับรวม	ไม่มี	ร้อยละ 6 ของรายรับรวมปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	ร้อยละ 4 ของรายรับรวมปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
3. ต้นทุนค่าห้องพัก	ร้อยละ 10 ของรายรับจากห้องพัก	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
4. ต้นทุนอื่นๆ	ร้อยละ 20 ของรายได้อื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
5. ค่าพลังงาน/สาธารณูปโภคต่าง ๆ	ร้อยละ 8 ของรายรับรวม	ไม่มี	ร้อยละ 6 ของรายรับรวม	ร้อยละ 8 ของรายรับรวม
6. ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	ร้อยละ 4 ของรายรับรวม	ไม่มี	ร้อยละ 1 ของรายรับรวม	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม
7. ค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุง	ร้อยละ 3 ของรายรับรวม	ไม่มี	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม	
8. เงินตั้งสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม	ไม่มี	ร้อยละ 3 ของรายรับรวม	
9. ภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่า			
10. ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.50 ของรายรับรวม			
11. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม	ร้อยละ 0.5 ของรายรับรวม		

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

จากสมมติฐานที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักทั้งในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายมีความแตกต่างในสมมติฐานปลีกย่อยดังนี้

สมมติฐานที่แตกต่าง	บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด	บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด
อาคารตรีทิพย์ 2		
ค่าต่อสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์1ล่าง(1)	ไม่มีค่าต่อสัญญา	ร้อยละ 50 ของรายค่าเช่าพื้นที่ทุกปี
รายได้อื่นๆ[2]	ร้อยละ 10 ของรายได้รวม	ร้อยละ 5 ของรายรับรวม (คิดเฉพาะพื้นที่โกลว์สตูดิโอเท่านั้น)
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตรีทิพย์ 2[3]	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม	ร้อยละ 3 ของรายรับสำหรับส่วนพื้นที่ห้องพัก และ ร้อยละ 2 ของรายรับรวมสำหรับส่วนพื้นที่ร้านค้าพาณิชยกรรม (ไม่รวมส่วนพื้นที่ร้านค้า “วิลล่า มาร์เก็ต”)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารตรีทิพย์ 2[4]	ร้อยละ 65 ของรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม
ค่าใช้จ่ายในการ renovation[5]	ร้อยละ 3 ของรายรับรวมทุก ๆ 5 ปี	ร้อยละ 2 ของรายรับรวมสำหรับส่วนพื้นที่ห้องพัก และ ร้อยละ 3 ของรายรับรวมสำหรับส่วนพื้นที่ร้านค้าพาณิชยกรรม (ไม่รวมส่วนพื้นที่ร้านค้า “วิลล่า มาร์เก็ต”)
พื้นที่มอลล์ 3		
ค่าต่อสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3[6]	20,000 บาท/ตารางเมตร/2ปี	ร้อยละ 50 ของรายค่าเช่าพื้นที่ทุก 2 ปี
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่มอลล์ 3[7]	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม (ไม่รวมค่าต่อสัญญา)	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม (รวมค่าต่อสัญญา)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของพื้นที่มอลล์ 3[8]	ร้อยละ 5 ของรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 0.5 ของรายรับรวม
ค่าใช้จ่ายในการ renovation[9]	ไม่มี	ร้อยละ 3 ของรายรับรวม

หมายเหตุ :

(1) บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ไม่ได้นำค่าต่อสัญญาการเช่ามาคำนวณในการประมาณการรายได้ของทรัพย์สิน โดยให้เหตุผลว่ามีเพียงผู้เช่าบางรายและเป็นส่วนน้อยเท่านั้นที่ได้มีการชำระค่าต่อสัญญา ในขณะที่ บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด นำค่าต่อสัญญาเช่ามาคำนวณรวมด้วย

(2) บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด คำนวณรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากค่าบริการ, ค่าน้ำ, ค่าไฟ ที่ได้รับจากทรัพย์สินบนฐานของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งอาคาร ส่วนบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด คำนวณบนฐานของรายรับรวมที่ได้จากพื้นที่โกลว์สตูดิโอเท่านั้น แต่อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาในรายละเอียดการประเมินของ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด จะพบว่าที่มาของรายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่มาจากโกลว์สตูดิโอ

(3) ,(4) และ(5) บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ไม่ได้นำค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานระบบและอุปกรณ์ของอาคารคำนวณรวมไว้ในค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร แต่นำไปคำนวณรวมไว้ในค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารตรีทิพย์ 2 และได้กันสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการ renovate ทุก 5 ปีซึ่งแตกต่างกับ บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด ที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและการปรับปรุงงานระบบและอุปกรณ์อาคารไว้ด้วยกัน และกันสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการ renovate ทุกปีแต่อย่างไรก็ตาม เมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารตรีทิพย์ 2 และค่าใช้จ่ายในการ renovate แล้ว พบว่าบริษัทประเมินทั้งสองรายมีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกัน

(6) เป็นสมมติฐานที่ทั้งสองบริษัทได้จากการลงพื้นที่สอบถามผู้เช่าและเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งค่าต่อสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าต้องชำระให้กับผู้ให้เช่าเพื่อให้ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า

(7) ,(8) และ (9) บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด คำนวณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่บนฐานของรายได้ค่าเช่าที่ไม่รวมค่าต่อสัญญา คำนวณค่าใช้จ่ายอื่นๆ บนฐานของรายได้อื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการ renovate ทุก 5 ปีบนฐานของรายรับรวม(ไม่รวมค่าต่อสัญญา)โดยพิจารณาจากการดำเนินงานในอดีตของเจ้าของทรัพย์ ในขณะที่ บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด คำนวณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่,ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการ renovate บนฐานของรายรับรวม (รวมค่าต่อสัญญา) ที่ได้จากทรัพย์สิน โดยให้เหตุผลว่าเป็นอัตราค่าใช้จ่ายมาตรฐานโดยทั่วไปในตลาด

ถึงแม้ว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายจะมีสมมติฐานปลีกย่อยในการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่ต่างกันบ้างดังแสดงในตารางข้างต้น แต่ก็ไม่ได้ส่งผลให้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทั้งสองบริษัทแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 นั้นมีความโดดเด่นเพราะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ย่านสีลม – สาทร มีการคมนาคมสะดวก อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า

(BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการเดินทางได้เป็นอย่างดี รวมทั้งตัวอาคารได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี เหมาะสมต่อการใช้งาน

(3) รายชื่อเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงการ	เจ้าของทรัพย์สิน
อาคารตรีทิพย์ 2	นางวีณา เชิดบุญญชาติ
พื้นที่มอลล์ 3	1. บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด สำหรับห้องชุดเลขที่ 425 2. บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด สำหรับห้องชุดเลขที่ 425/1, 425/2, 425/3, และ 425/4

(4) วิธีการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการตรีนิตี้กับเจ้าของทรัพย์สินดังรายละเอียดต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารของอาคารตรีทิพย์ 2 กับนางวีณา เชิดบุญญชาติ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารตรีทิพย์ 2

(2) กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในส่วนห้องชุดเลขที่ 425 และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่มอลล์ 3 กับ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ในส่วนห้องชุดเลขที่ 425/1, 425/2, 425/3, และ 425/4 เป็นระยะเวลา 30 ปี

(3) กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการตรีนิตี้ กับเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามข้อ (1) ถึง (2) ข้างต้น

(5) **รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ : ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์**

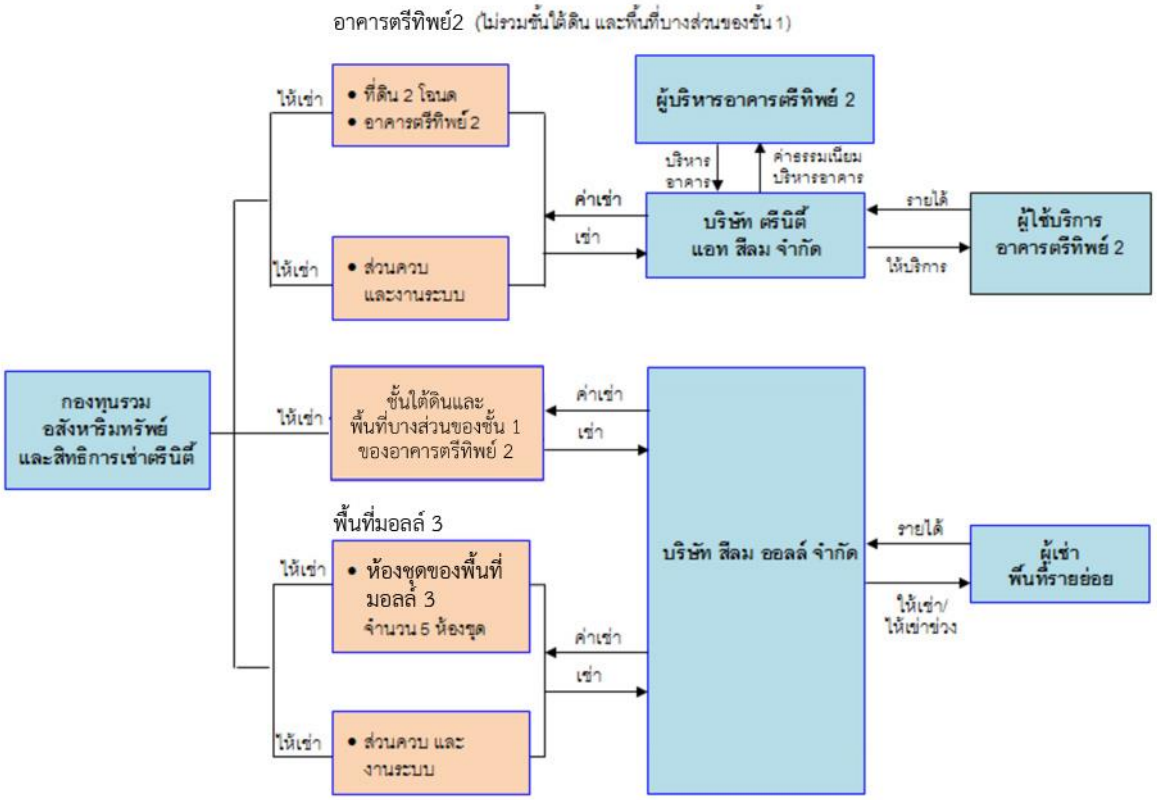
ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการตรีนิตี้ ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมตกลงดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) รวมถึงให้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าส่วนควบและงานระบบของอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) เป็นระยะเวลา 3 ปี
2. กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน ของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงให้ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าส่วนควบและงานระบบของพื้นที่มอลล์ 3 เป็นระยะเวลา 3 ปี

หมายุเหตุ : โปรดพิจารณาโครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ในหัวข้อโครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกหาประโยชน์



โครงสร้างรายได้และรายจ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

อาคารตรีทิพย์ 2

โครงสร้างรายได้รวมของอาคารตรีทิพย์ 2 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้	**ปี 2552**	**ปี 2553**	**ปี 2554**	**ปี 2555**
รายได้ค่าห้องพัก	5.62	5.00	1.41	10.38
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากร้านค้า / พื้นที่พาณิชยกรรม	8.11	6.99	6.93	9.41
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	1.28	1.15	0.48	1.25
รายได้รวม (ล้านบาท)	**15.01**	**13.14**	**8.82**	**21.04**

ที่มา: นางวีณา เชิดบุญญชาติ และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

หมายเหตุ:

1) รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการ Business Center รายได้ค่าบริการซักรีด และรายได้ค่าบริการ Limousine

2) เนื่องจากอาคารตรีทิพย์ 2 (ในส่วนห้องพัก) มีการปรับปรุงในช่วงเวลาระหว่าง เม.ย. 2554 ถึง ธ.ค. 2555 โดยการปรับปรุงจะทำให้โครงการมีห้องพักเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 72 ห้อง จากเดิมเพียง 20 ห้อง ดังนั้น จึงมีผลต่อการลดลงของรายได้ค่าห้องพักในปี 2554 อย่างไรก็ดี ในช่วงต้น เม.ย. 2555 ได้ทยอยเปิดให้เช่าห้องพักของโครงการทำให้รายได้ค่าห้องพักปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

โครงสร้างรายจ่ายรวมของอาคารตรีทิพย์ 2 มีรายละเอียดดังนี้

รายจ่าย	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
ห้องพัก	0.94	0.93	0.27	3.41
พื้นที่พาณิชยกรรม	1.97	2.08	1.86	1.88
รายจ่ายรวม (ล้านบาท)	**2.91**	**3.01**	**2.13**	**5.29**

หมายเหตุ:

1) รายจ่ายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของโครงการ เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ภาษีโรงเรือน และค่าสาธารณูปโภค
2) เนื่องจากอาคารตรีทิพย์ 2 (ในส่วนห้องพัก) มีการปรับปรุงในช่วงเวลาระหว่าง เม.ย. 2554 ถึง ธ.ค. 2555 โดยการปรับปรุงจะทำให้โครงการมีห้องพักเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 72 ห้อง จากเดิมเพียง 20 ห้อง ดังนั้น จึงมีผลต่อการลดลงของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของโครงการในช่วงปี 2554 อย่างไรก็ดี ในช่วงต้นเม.ย. 2555 ได้ทยอยเปิดให้เช่าห้องพักของโครงการทำให้โครงการมีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการที่มากขึ้นกว่าปีก่อนตามปัจจัยข้างต้น

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของอาคารตรีทิพย์ 2 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/วัน)	1,023	956	973	1,567
อัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	885	769	768	957

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของอาคารตรีทิพย์ 2

รายละเอียดพื้นที่	ระยะเวลา	อัตราการเข้าพักและอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
ห้องพัก	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2552	75.25
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2553	71.67
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2554	81.67

รายละเอียดพื้นที่	ระยะเวลา	อัตราการเข้าพักและอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2555	51.06
ร้านค้า / พื้นที่พาณิชยกรรม	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2552	90.34
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2553	89.73
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2554	89.01
	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2555	97.04

ที่มา: นางวีณา เชิดบุญญชาติ และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้า ของอาคารตรีทิพย์ 2 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 มีรายละเอียดดังนี้

ผู้เช่าพื้นที่	วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด	11 ก.ค. 58	357.46	42.31
บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด	31 พ.ค. 60	487.43	57.69
รวม		**844.89**	**100.00**

ที่มา : นางวีณา เชิดบุญญชาติ และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

พื้นที่มอลล์ 3

โครงสร้างรายได้รวมและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของพื้นที่มอลล์ 3 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
รายได้ค่าเช่า/ ค่าบริการ (ล้านบาท)	18.40	18.39	18.37	19.37
จำนวนร้านค้าที่ให้เช่า (ร้าน)	148	148	148	155[1]
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	620.50	620.50	620.50	638.26[2]
อัตราการเช่า (Occupancy Rate) (ร้อยละ)	100	100	99.89	99.95
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,471	2,470	2,468	2,496

ที่มา: บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

หมายเหตุ: 1. ได้มีการแบ่งเป็นร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 156 ร้านค้า แต่ทางเจ้าของทรัพย์สินได้ปล่อยเช่าเพียง 155 ร้านค้า ส่วนอีก 1 ร้านค้า เจ้าของทรัพย์สินใช้เป็นสำนักงาน

2. มีการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้าระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2554 ถึง มกราคม 2555 ทำให้ Occupancy ลดลงเล็กน้อยและมีพื้นที่ร้านค้าเพิ่มขึ้นจากเดิม 620.50 ตร.ม. เป็น 638.26 ตร.ม.

โครงสร้างรายจ่ายรวมของพื้นที่มอลล์ 3 มีรายละเอียดดังนี้

รายจ่าย	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
พื้นที่พาณิชยกรรม	2.85	2.94	2.87	3.27
รายจ่ายรวม (ล้านบาท)	**2.85**	**2.94**	**2.87**	**3.27**

หมายเหตุ: รายจ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของโครงการ เช่น เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ภาษีโรงเรือน และค่าสาธารณูปโภค

การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่พาณิชยกรรม / ร้านค้า ของพื้นที่มอลล์ 3 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 ทั้ง 155 ร้านค้ามีอายุสัญญา 2 ปีเท่ากัน เริ่มต้นและครบกำหนดอายุสัญญาพร้อมกัน คือ 1 ม.ค. 2555 – 31 ธ.ค. 2556

รายละเอียดและสัดส่วนของพื้นที่ของโครงการตรีนิตี้ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

รายละเอียดพื้นที่ของโครงการตรีนิตี้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555

รายละเอียด	จำนวนห้อง / จำนวนร้านค้า	พื้นที่ (รวมส่วนกลาง) (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รวมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ร้อยละ)
พื้นที่ห้องพัก (อาคารตรีทิพย์ 2)	72 ห้อง	3,581.44	64.21
พื้นที่พาณิชยกรรมให้เช่า	225 ร้านค้า	1,996.42	35.79
รวม		**5,577.86**	**100.00**

สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (บาท)		
โครงการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	688,623,000	-
โครงการ Glow Trinity Silom Arcade		-
โครงการอาคารศูนย์การค้า		-
ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม (บาท)[1]		
โครงการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	681,000,000	-
โครงการ Glow Trinity Silom Arcade		-
โครงการอาคารศูนย์การค้า		-
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (บาท)		
อาคารตรีทิพย์ 2	-	441,000,000
พื้นที่มอลล์ 3	-	253,000,000
ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (บาท)		
อาคารตรีทิพย์ 2		410,000,000[2]
		406,936,000[3]
พื้นที่มอลล์ 3		265,000,000[2]
		253,718,000[3]
ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่าที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (บาท)		
อาคารตรีทิพย์ 2		431,000,000[4]
		420,414,000[5]
พื้นที่มอลล์ 3		283,000,000[4]
		256,040,000[5]

หมายเหตุ: (1) ราคาประเมินโดย บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ส.ค. 2555

(2) ราคาประเมินโดย บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด ณ วันที่ 4 มี.ค. 2556

(3) ราคาประเมินโดย บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด ณ วันที่ 8 มี.ค. 2556

(4) ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่าโดย บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด

(5) ราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่าโดย บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด จำกัด

รายละเอียดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555

รายละเอียดพื้นที่เช่า	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่1	รวม
พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	3,170.00	2,608.30	5,778.30
อัตราการเช่าพื้นที่ห้องพัก (ร้อยละ)	84.24	51.06	69.26
พื้นที่พาณิชยกรรมที่ให้เช่า(ตร.ม.)	701.00	1,483.15	2,183.90
อัตราการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (ร้อยละ)	98.82	98.29	98.46

ที่มา: บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด นางวีณา เชิดบุญญชาติ และนางอรนารถ เชิดบุญชาติ

โครงสร้างรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลา	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคิดเทียบรายได้รวม		
	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม (ร้อยละ)	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่1 (ร้อยละ)	รวม
1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2552	92.44	96.17	94.00
1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2553	91.90	96.37	93.32
1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2554	91.93	98.25	93.83
1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2555	93.48	96.28	94.61

ที่มา: บริษัทจัดการโดยอ้างอิงข้อมูลจากเจ้าของทรัพย์สินแต่ละโครงการ

หมายเหตุ: ตารางข้างต้นแสดงสัดส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการต่อรายได้รวมของโครงการตรีนิตี้

(6) นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในโครงการตรีนิตี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการตรีนิตี้ โดยให้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 รวมถึงส่วนควบและงานระบบของอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) และให้ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน ของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงส่วนควบและงานระบบของพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 และของพื้นที่มอลล์ 3 โดยสัญญาฉบับแรกจะมีอายุสัญญา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าว กองทุนรวมสามารถพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่ารายเดิมได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติต่างๆของผู้เช่าแล้ว และมีความเห็นว่าผู้เช่ามีประสบการณ์และความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นอย่างดี อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่า บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ดูแลภาพลักษณ์ทั้งภายในและภายนอก หรือเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ให้อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย เหมาะสมกับการใช้งาน และให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมสำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) เพื่อดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการโครงการตรีนิตี้มากขึ้นทั้งในส่วนผู้ที่มาใช้บริการห้องพักในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และผู้มาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้า เนื่องจากการปรับปรุงดูแลให้โครงการตรีนิตี้มีความทันสมัยและเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอจะส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายย่อยเข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการตรีนิตี้มากขึ้น และร้านค้าต่าง ๆ จะมีสินค้าและบริการที่หลากหลายมากขึ้น

จากการที่กองทุนรวมนำทรัพย์สินโครงการตรีนิตี้ ออกให้เช่า เพื่อหาประโยชน์นั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

(ก) การประกันรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 โดยประกันรายได้ของกองทุนรวม ดังนี้

ปีที่ 1 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 63,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 1-12)

ปีที่ 2 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 65,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 13-24)

ปีที่ 3 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 66,600,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 25-36)

ปีที่ 4 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 69,930,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 37-48 ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบ 36 เดือนแรก)

ระยะเวลาการประกันปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ข้างต้น รวมเรียกว่า "**ระยะเวลาการรับประกัน**"

ทั้งนี้ การรับประกันรายได้จาก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะรับประกันรายได้ในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันและหลักประกันรายได้ซึ่งตกลงที่จะจัดให้มีการวางหลักประกันรายได้เป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้สรุปข้อมูลในเรื่องความสามารถของผู้รับประกันโดยมีรายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก 1

(ข) การว่าจ้างบริหารอาคารตรีทิพย์ 2

บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) จะว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว หรือว่าจ้างผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2) ทั้งนี้ การพิจารณาว่าจ้างผู้บริหารจัดการดังกล่าวนั้น บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด จะพิจารณาถึงประสบการณ์ในการบริหารงานด้านเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมหรืออาคารพักอาศัยของผู้บริหาร รวมถึงการมีทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ว่าจ้างบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือบริษัทอื่นใดตามข้างต้นเป็นผู้บริหารจัดการอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) หากสัญญาเช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน)ระหว่างกองทุนรวมกับ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหาร กองทุนรวมไม่ผูกพันที่จะให้บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือบริษัทอื่นใดตามข้างต้นเป็นผู้บริหารอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) ต่อไปแต่อย่างใด

(ค) ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ปัจจุบันประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้ชื่อ โกลว์ สตูดิโอ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามนโยบายการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 อีกทั้งยังดำเนินธุรกิจในด้านการซื้อ – ขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคือ

1 บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ โกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

2 บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีก

3 บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้ชื่อ ตรีนิตี้ อพาร์ทเมนท์

ทั้งบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ปัจจุบันเป็นผู้เช่าทรัพย์สินและดำเนินธุรกิจที่กองทุนรวมได้ลงทุนในครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1

ในส่วนของบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด นั้นแม้ว่าจะประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้ชื่อตรีนิตี้อพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับโกลว์ สตูดิโอ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 แต่ทั้ง 2 บริษัท มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจากกัน เนื่องจากห้องชุดของตรีนิตี้อพารท์เม้นท์ เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาดใหญ่คือเป็นห้องชุดขนาด 2-5 ห้องนอนและแบบ penthouse ซึ่งเหมาะสำหรับลูกค้าที่มาพักแบบครอบครัวใหญ่ ในขณะที่ห้องพักของโกลว์ สตูดิโอ เป็นห้องพักแบบสตูดิโอ มีขนาด 31 – 38 ตารางเมตรและพักได้เพียง 1 – 2 คน

ซึ่งภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดและกองทุนรวม บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการเป็นระยะเวลา 5 ปี บุคคลดังต่อไปนี้

1) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด
2) ผู้ถือหุ้นของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3) บริษัทในเครือของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (หมายถึง นิติบุคคลที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว)
4) บริษัทในเครือของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดตาม 2) (หมายถึง นิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดตาม 2) ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว)

จะไม่ประกอบหรือบริหารธุรกิจใหม่ประเภทเดียวกับกองทุนรวมเว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมในพื้นที่รัศมีของอาคารตรีทิพย์ 2 โดยขอบเขตรัศมีของพื้นที่ดังกล่าวที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และบริษัทในเครือข้างต้นตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจใหม่เพื่อแข่งขันกับกองทุนรวม เป็นดังนี้ ทางทิศเหนือของอาคารตรีทิพย์ 2 ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทางทิศตะวันออกของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 800 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและซอยศาลาแดง โดยพื้นที่ดังกล่าวให้รวมถึงจุดกึ่งกลางถนนของถนนสีลมด้วย ทางทิศใต้ของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 600 เมตร ขอบเขตของ

พื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างซอยศาลาแดงและถนนสาทรใต้ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของซอยศาลาแดง ทางทิศตะวันตกของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 825 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสาทรใต้และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศใต้ของถนนสาทรใต้ โดยจุดเริ่มต้นในการวัดรัศมีพื้นที่ดังกล่าวให้นับจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ขึ้นไปทางทิศเหนือประมาณ 530 เมตรไปจนถึงสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ตามที่คู่สัญญากำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ กองทุนรวมโดยขอบเขตรัศมีของพื้นที่ที่ไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน เป็นไปตามแผนภาพต่อไปนี้



นอกจากนี้ หากบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัดว่าจ้างบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัดจะดำเนินการให้ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัดหรือผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด (“**ผู้บริหารรายอื่นที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน**”) ในฐานะผู้บริหารอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน)ตกลงว่าตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารนั้น บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือผู้บริหารรายอื่นที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกันและบริษัทในเครือ (หมายถึง นิติบุคคลที่บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือผู้บริหารรายอื่นที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) จะไม่ประกอบธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนในพื้นที่ที่คู่สัญญากำหนดตามที่ได้มีการว่าจ้างบริหารดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมและบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด

ได้ทำความตกลงเกี่ยวกับเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน) รายละเอียดปรากฏในหัวข้อสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม

(ง) หลักประกัน

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ สัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์และการชำระเงินหรือหนี้ใดๆ ของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดและ/หรือ ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 ซึ่งได้แก่ การวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไว้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวน 4 ฉบับสำหรับการรับประกันรายได้ในแต่ละปี ดังนี้

- หนังสือค้ำประกันฉบับที่ 1 สำหรับการรับประกันรายได้ในเดือนที่ 1-12 วงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 63,200,000 บาท
- หนังสือค้ำประกันฉบับที่ 2 สำหรับการรับประกันรายได้ในเดือนที่ 13-24 วงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 65,200,000 บาท
- หนังสือค้ำประกันฉบับที่ 3 สำหรับการรับประกันรายได้ในเดือนที่ 25-36 วงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 66,600,000 บาท
- หนังสือค้ำประกันฉบับที่ 4 สำหรับการรับประกันรายได้ในเดือนที่ 37-48 วงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 69,930,000 บาท (ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 36 เดือนแรก)

หมายเหตุ:

(1) การค้ำประกันข้างต้น เป็นการค้ำประกันจำนวนรายได้ของกองทุนรวมในแต่ละปี โดยแยกวงเงินการค้ำประกันตามหนังสือค้ำประกันแต่ละฉบับออกจากกัน ซึ่งหากธนาคารผู้ค้ำประกันมีการชำระเงินส่วนที่ขาดไปของรายได้ในปีใด ๆ ตามหนังสือค้ำประกันฉบับใด ๆ จะไม่กระทบต่อความสมบูรณ์และไม่มีผลต่อวงเงินค้ำประกันรายได้ตามหนังสือค้ำประกันของธนาคารฉบับอื่น ๆ

(2) หากพ้นกำหนดระยะเวลาการรับประกันรายได้ของปีหนึ่ง ๆ ไปแล้วและไม่มีการเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของปีนั้น ๆ ภายในระยะเวลาการค้ำประกันที่กำหนดไว้ หนังสือค้ำประกันฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 และสัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 ดังกล่าวสิ้นสุดลง หน้าที่ในการค้ำประกันรายได้ และการจัดหาหลักประกันที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จัดให้มีแก่กองทุนรวมย่อมสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ หลักประกันในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยังรวมถึงสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สิน คือ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในการเบิกถอนเงินในบัญชีเงินฝากจากบัญชีดังกล่าวข้างต้น โดยรายละเอียดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม

(จ) การประกันภัย

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 เจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินแต่ละส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนี้

1. การประกันภัยในส่วนอาคารตรีทิพย์ 2

ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

ระยะเวลาการประกันภัย	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556
วงเงินประกันภัย	จำนวน 100,000,000 บาท
บริษัทประกันภัย	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)

2. การประกันภัยในส่วนพื้นที่มอลล์ 3

ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

ระยะเวลาการประกันภัย	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556
วงเงินประกันภัย	จำนวน 600,000,000 บาท (วงเงินประกันภัยดังกล่าวรวมทั้งอาคาร)
บริษัทประกันภัย	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตลอดระยะเวลาในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) เฉพาะอาคารตรีทิพย์ 2
    - กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกันภัย
    - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
    - กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่ตนเป็นผู้เช่า
    - ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

    หมายเหตุ: กองทุนรวมรับผิดชอบจัดทำประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินเฉพาะอาคารตรีทิพย์ 2 โดยในส่วนของพื้นที่มอลล์ 3 นั้น เจ้าของทรัพย์สิน (ผู้ให้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 แก่กองทุนรวม) มีหน้าที่จัดทำประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)
    - กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกันภัย
    - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
    - กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่ตนเป็นผู้เช่า
    - ทุนประกันมีวงเงินความคุ้มครองเทียบเท่ารายรับที่คาดว่าจะได้รับภายในระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งเพียงพอที่จะชดเชยรายได้ของกองทุนรวมที่ขาดไปในกรณีที่เกิดความเสียหายและต้องมีการปิดซ่อมแซมทรัพย์สิน

3. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)
    - กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกันภัย
    - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์

- กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 มีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่ตนเป็นผู้เช่า
- กองทุนรวมตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในลักษณะการเอาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยในส่วนวงเงินความคุ้มครองนั้น บริษัทจัดการจะจัดทำประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ว่าทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักและพื้นที่พาณิชยกรรม จึงมิได้มีความเสี่ยงภัยสูงเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่นำไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ

4. ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)(เฉพาะสำหรับพื้นที่มอลล์ 3)
   - กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกันภัย
   - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
   - กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมด
   - ระยะเวลาคุ้มครองครอบคลุมระยะเวลาที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยมีวงเงินความคุ้มครองครอบคลุมความเสียหายที่กองทุนรวมจะได้รับในกรณีที่สิทธิการเช่าในพื้นที่มอลล์ 3 สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ได้จดทะเบียนไว้

(7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม

(ก) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม

1. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) นางวีณา เชิดบุญญชาติ (“ผู้จะขาย”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ประกอบด้วย 1. ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 12746 และ 12747 เนื้อที่รวม 2 งาน 1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาธร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. อาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 1 และชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนน

	สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินตามข้อ 1. จำนวน 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,598 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัยและการพาณิชย์ โดยมีจำนวนห้องพัก 72 ห้อง และพื้นที่พาณิชยกรรมที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 844.89 ตารางเมตร และ 3. ระบบสาธารณูปโภค (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย”)
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบการครอบครอง	1. คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว 2. ผู้จะขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายจากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น “สภาพที่เป็นอยู่” หมายถึง สภาพที่เป็นอยู่ของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายเมื่อพิจารณาจากระยะเวลาและสภาพการใช้งานโดยทั่วไปของทรัพย์นั้น ๆ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น “สภาพที่เป็นอยู่” ไม่รวมถึง สภาพความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (“วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์”) 3. ให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจาก

	เวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบต้นฉบับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคารตรีทิพย์ 2 หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการโอนระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวม ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 422,490,000 บาท (สี่ร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาท) โดยผู้จะซื้อต้องชำระให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (“วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์”)
คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย	ในวันทำสัญญา และวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้ 1. ผู้จะขายมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตหรือถือว่าเป็นผู้ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนถูกต้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย รวมถึงการก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการ

	ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน 2. ผู้จะขายได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ 2.1 ดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ 2.2 ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสัญญาเช่าอาคารตรีทิพย์ 2 ระหว่างผู้จะขายกับบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด 3. ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย และทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่บนชั้น 1 และชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 แก่ผู้เช่ารายย่อย 4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จะขายปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายก็ตาม ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้องและเป็นที่เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่าย ใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว
ข้อตกลงให้ใช้พื้นที่พาณิชยกรรมและทางเชื่อมระหว่างห้องชุดและอาคาร	ผู้จะขายซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในการใช้ประโยชน์พื้นที่พาณิชยกรรมขนาดประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์และเป็นทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129 ของอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่ชั้นหนึ่ง

ตรีทิพย์ 2	และชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 ("**พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2**") ซึ่งผู้จะขายได้เช่าพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวม และให้คำรับรองดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการใช้เป็นทางเชื่อมเพื่อผ่านเข้าออกจากห้องชุดไปยังพื้นที่ของอาคารตรีทิพย์ 2 ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจากกองทุนรวมอีก 2. ผู้จะขายตกลงและให้คำรับรองว่าในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้จะขายกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์สิ้นสุดลง ผู้จะขายจะดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวออกไปทุกครั้งด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองเพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น 3. ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 รวมถึงมีสิทธิในการนำพื้นที่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม หรือบุคคลอื่นตามที่กองทุนรวมกำหนดเพื่อเช่าช่วงหรือใช้ประโยชน์ได้ 4. ในกรณีที่กองทุนรวมร้องขอ ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือโอนสิทธิหน้าที่ของผู้จะขายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่าพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้จะขายกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมแจ้งให้ทราบ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

	1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาหากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3. กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายได้ตามเงื่อนไขกำหนดไว้ 4. สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 4.1 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชยกรรม 4.2 สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน 4.3 สัญญาเช่าพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้จะขายกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายส่วนผู้จะขายตกลงรับผิดชอบ ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีหัก ณ ที่จ่ายของผู้จะขายสำหรับเงินได้จากการขายทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ อากรแสตมป์ 2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายนับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

	ทั้งนี้ หากผู้จะขายได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 แล้ว กองทุนรวมตกลงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้จะขาย ตามสัดส่วนที่เหลืออยู่ของระยะเวลาที่ภาษีหรือค่าธรรมเนียมนั้นยังมีผลบังคับใช้ จนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้จะขายได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การประกันภัย	ในกรณีที่ผู้จะขายมีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้ ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวโดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น
ค่าปรับ	บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขาย หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2. **ร่างสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตรีทิพย์ 2**

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) นางวีณา เชิดบุญญชาติ (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ใน

	ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและ อาคารตรีทิพย์ 2 (รวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่ซื้อขาย**")
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 18,510,000 บาท (สิบแปดล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นบาท) โดยผู้ซื้อต้องชำระค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่มให้ครบถ้วนในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
คำรับรองและรับประกันของผู้ขาย	ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ผู้ขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้ 1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย 2. ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในลักษณะใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่ผู้เช่ารายย่อย 3. ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารตรีทิพย์ 2 และ/หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

	3. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 3.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ระงับสิ้นลง และ/หรือ 3.2 สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาระงับสิ้นลง 3.3 สัญญาเช่าพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้จะขายกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มของมูลค่าทรัพย์สิน 2. สำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่ง 3. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาษีเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี)

3. **ร่างสัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์** 3

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ห้องชุดโครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ จำนวน 5 ห้อง มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร ดังนี้ 1. ห้องชุดเลขที่ 425 เนื้อที่ 247.51 ตารางเมตร (บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์) 2. ห้องชุดเลขที่ 425/1 เนื้อที่ 58.82 ตารางเมตร (บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์)

	3. ห้องชุดเลขที่ 425/2 เนื้อที่ 108.98 ตารางเมตร (บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์) 4. ห้องชุดเลขที่ 425/3 เนื้อที่ 106.48 ตารางเมตร (บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์) 5. ห้องชุดเลขที่ 425/4 เนื้อที่ 458.07 ตารางเมตร (บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะ 30 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าก่อนครบกำหนด ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า
สิทธิของกองทุนรวมภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่า	ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการปฏิเสธเป็นรายแรก (Right of First Refusal) ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า

ค่าเช่า	ค่าเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 251,300,000 บาท (สองร้อยห้าสิบเอ็ดล้านสามแสนบาท) ตลอดอายุการเช่า โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น.ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น.ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า 2. ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า 3. ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใด ๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม 5. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม	1. กองทุนรวมมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทุนรวมต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ระงับสิ้นลง 2. กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภูมิทัศน์และภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่เช่า การซ่อมแซมและบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่าและ/หรือผู้มาใช้บริการ 3. กองทุนรวมมีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
คำรับรองและรับประกันของผู้ให้เช่า	ในวันทำสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้ 1. ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และ ทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่ปราศจากและไม่มีภาระติดพัน รวมถึงการรอนสิทธิ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น 2. ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการ

	ก่อสร้าง แก้ไข ดัดแปลง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน 3. ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าพร้อมสำหรับการลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนหรือในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้แก่ การดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เช่าที่ติดจำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ 4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้คืนดี ถูกต้อง และเป็นที่เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น รวมถึงรับผิดชอบในความเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดคำรับรองและ/หรือคำรับประกันดังกล่าว
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	1. กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร 2. ตลอดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง เว้นแต่ (1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท สีลมออลล์

	จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าห้องชุด (พื้นที่มอลล์ 3) และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม (3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
การประกันภัย	กองทุนรวมมีหน้าที่ในการจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) ทั้งนี้ เว้นแต่การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมในนามของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำสัญญาประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ (ยกเว้นการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)) ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณีโดยขึ้นอยู่กับประเภทและเงื่อนไขความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละฉบับ) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามส่วนระยะเวลาที่เหลืออยู่ของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย รวมถึงค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวกับการโอนสิทธิหรือการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยข้างต้น
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูก	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ทำลาย	ได้ หรือไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังนี้ (1) ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่ (2) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าประสงค์จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ดังกล่าว มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ได้ (3) หากผู้ให้เช่าแจ้งให้กองทุนรวมทราบว่า ผู้ให้เช่าจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่านำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน มาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมในจำนวนตามอัตราส่วนของค่าเช่าคิดคำนวณตามระยะเวลานับจากวันที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายลงจนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าได้ หมายเหตุ ค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นหมายความถึงเฉพาะค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เท่านั้น แต่ไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่นๆ อาทิเช่น การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)และสิทธิในการเรียกร้องให้นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทุนตามเงื่อนไข (3) ข้างต้นถือเป็นค่าเสียหาย หรือ ค่าสินไหมทดแทนนอกเหนือจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยอื่น ๆ

ภาษีและ ค่าธรรมเนียม	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ 2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 สิ้นสุดลง 4. ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	1. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1-3 และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ และ/หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่าได้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้

	ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ 2. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 4-5 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 3. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้นทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

4. **ร่างสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของห้องชุดของพื้นที่มอลล์ 3**

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในห้องชุดอาคารตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 1,700,000 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนบาท) โดยผู้ซื้อต้องชำระค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่มให้ครบถ้วนในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (วันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าห้องชุด)
คำรับรองและรับประกันของผู้ขาย	ในวันทำสัญญา ผู้ขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้ 1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม

	เช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย 2. ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในลักษณะใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่ผู้เช่ารายย่อย 3. ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าวแล้วแต่กรณี 1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาหากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขาย คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือผู้ขายกระทำการใด ๆ ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในห้องชุดอาคารตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ และ/หรือทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3. สัญญาเช่าห้องชุดโครงการตรีนิตี้มอลล์ 3 ระงับสิ้นลง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มของมูลค่าทรัพย์สิน 2. สำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่ง 3. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี)

(ข) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

1. **ร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน)**

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 12746 และที่ดิน โฉนดเลขที่ 12747 รวม 2 แปลง เนื้อที่รวม 2 งาน 1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาธร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร 2. อาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่ชั้นหนึ่งบางส่วน และชั้น 2 – 7) ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 3. ระบบสาธารณูปโภค และ 4. เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยจะทำการปรับค่าเช่าขึ้นไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิมทุก 3 ปี ที่มีการต่อสัญญา
ค่าเช่า	1. ค่าเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ในอัตราต่อปี (“ค่าเช่าคงที่รายปี”) โดยกำหนดอัตราดังนี้ ปีที่ 1 23,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 1-12) ปีที่ 2 25,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 13-24) ปีที่ 3 26,000,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 25-36) ปีที่ 4 27,300,000 บาทต่อปี (สำหรับเดือนที่ 37-48 เฉพาะในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเมื่อครบ 36 เดือนแรก) ทั้งนี้ การพิจารณาอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะนับจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่าเป็นต้นไป โดยค่าเช่าคงที่รายปีจะแบ่งชำระเป็นรายเดือน ซึ่งมีกำหนดชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป

	2. ในการชำระค่าเช่าคงที่ในเดือนใดเดือนหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่รายเดือน โดยไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ หากภายในแต่ละไตรมาสนับจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าที่ต้องชำระในไตรมาสนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ 3. ค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็น “ค่าเช่าคงที่ค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวมตามลำดับการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้ (1) ค่าเช่าคงที่ (2) ค่าเช่าคงที่ค้างชำระ
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าโดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์ที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว 2 ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าอาจดำเนินการให้บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด (“ผู้บริหาร”) เป็นผู้บริหารจัดการธุรกิจโดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับ

	สัญญาว่าจ้างบริหารที่สำคัญ ดังต่อไปนี้ 2.1 ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร ต้องไม่ขัดกับข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าวขัดกับสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ผู้บริหารปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการธุรกิจทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ 2.2 ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหาร ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรของกองทุนรวม 2.3. หากกองทุนรวมร้องขอ ผู้เช่าจะใช้สิทธิต่าง ๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร โดยเป็นไปตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว 2.4 ในกรณีที่สัญญาว่าจ้างบริหาร สิ้นสุดลงตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว ผู้เช่าจะตกลงร่วมกันกับกองทุนรวมในการแต่งตั้งผู้บริหารรายใหม่ที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับผู้บริหาร (หากมี) 2.5 ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหาร ผู้บริหารและบริษัทในเครือ (หมายถึงนิติบุคคลที่บริษัทอินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือ ผู้บริหารรายอื่นที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกันถือหุ้นในนิติบุคคลนั้น ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) จะไม่ประกอบธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนในพื้นที่ที่คู่สัญญากำหนดตามที่ได้มีการว่าจ้างบริหารดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม (โดยมีขอบเขตพื้นที่ที่คู่สัญญากำหนดไว้เช่นเดียวกันกับที่ได้ระบุไว้ในข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด) 3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

	ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับแทนผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าตกลงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า จนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร 4. เปิดบัญชีเงินฝาก ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ได้แก่ • บัญชีเงินฝากเพื่อรายได้ของผู้เช่า • บัญชีเงินฝากเพื่อรายจ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้กองทุนรวมมีสิทธิในการเบิกถอนเงินในบัญชีเงินฝากที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของผู้เช่าดังกล่าวได้เพื่อชดเชยสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่า 5. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ก. รายงานผลการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายรับและรายจ่าย (Management Account) ของแต่ละรอบเดือน และรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใน 15 วันทำการนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ข. งบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าที่กองทุนรวมเป็นผู้ให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใน 45 วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคมหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ค. ประมาณการรายรับและรายจ่ายสำหรับรอบปีบัญชีถัดไป (“ประมาณการรายรับและรายจ่าย”) มีรายละเอียดดังนี้

	(1) ประมาณการรายรับและรายจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่า (2) ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ในการจัดทำประมาณการรายรับและรายจ่ายมีขั้นตอนดังนี้ (1) ผู้เช่าตกลงจัดทำประมาณการรายรับและรายจ่าย และจะเสนอให้กองทุนรวมอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 วันทำการก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และกองทุนรวมจะอนุมัติและแจ้งกลับผู้เช่าภายในระยะเวลา 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับประมาณการรายรับและรายจ่ายจากผู้เช่า หากกองทุนรวมไม่แจ้งกลับภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงใช้ประมาณการรายรับและรายจ่ายตามที่ผู้เช่าเสนอ สำหรับรายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่ายฉบับแรก ผู้เช่าตกลงจัดทำและจะเสนอให้กองทุนรวมอนุมัติภายใน 45 วันทำการนับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ (2) กรณีที่กองทุนรวมไม่อนุมัติรายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่าย คู่สัญญาตกลงให้ใช้รายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่ายของปีที่ผ่านมาจนกว่าจะสามารถหาข้อยุติได้ โดยคู่สัญญาต้องหาข้อยุติสำหรับรายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่าย ให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันทำการนับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือตามระยะเวลาที่คู่สัญญาเห็นสมควร (3) หากคู่สัญญายังไม่สามารถ ตกลงหาข้อยุติของรายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่ายได้ กองทุนรวมจะกำหนดรายละเอียดประมาณการรายรับและรายจ่ายโดยจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและ

	แนวทางดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม ซึ่งการพิจารณาของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติและผูกพันคู่สัญญา (4) ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้เช่าเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้น เพื่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือความปลอดภัยของผู้ใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่านอกเหนือจากประมาณการรายรับและรายจ่ายที่ผู้เช่าได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมงานระบบที่เสียหาย ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันจำเป็นในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย) ผู้เช่าสามารถพิจารณาดำเนินการจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อนได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้จ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 500,000 บาทต่อครั้ง และไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี โดยผู้เช่าจะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าได้พิจารณาจ่ายเงินตามที่กล่าวข้างต้น (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า) กองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจในการจ่ายเงินคืนให้ผู้เช่าตามจำนวนที่เหมาะสมและเห็นสมควรได้ โดยจะชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับจดหมายแจ้งจากผู้เช่า เว้นแต่ จะได้ตกลงกันเป็นพิเศษ (5) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับหรือภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงไม่ว่า

	ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงซึ่งเป็นการดำเนินโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าวไม่นำมาใช้ในกรณีการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์โดยมีพื้นที่ให้เช่าไม่เกินกว่า 50 ตารางเมตร และ/หรือระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่า 1 ปี
การประกันภัย	ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า ดังนี้ 1. ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดย 1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 จำนวนเงินเอาประกันภัยเป็นไปตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้รับการเปลี่ยนใหม่ของทรัพย์สินที่เช่า (Replacement Cost) หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดย 1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 ทุนประกันมีวงเงินความคุ้มครองเทียบเท่ารายรับที่คาดว่าจะได้รับภายในระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งเพียงพอที่จะชดเชยรายได้ของกองทุนรวมที่ขาดไปในกรณีที่เกิดความเสียหายและต้องมีการปิดซ่อมแซมทรัพย์สิน 3. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก โดย

	1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 4. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัย 4.1 กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ 1. คู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่กองทุนรวมได้มอบหมายมีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือน โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนทั้งจำนวนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน หากผู้เช่า หรือบุคคลที่กองทุนรวมได้มอบหมาย ซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนดข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าและ/หรือบุคคลดังกล่าว และใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ 2. ในระหว่างการซ่อมแซม กองทุนรวมได้รับความคุ้มครองภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก 3. สัญญาฉบับนี้ไม่ระงับสิ้นลง ความเสียหายบางส่วนภายใต้ข้อกำหนดข้างต้น หมายความถึงความเสียหายบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่อยู่ภายใต้ความเสียหายทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 4.2 4.2 กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือ

	ก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าฉบับนี้ระงับสิ้นลง (ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด หมายถึง กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้ กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ 1. บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดีเรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 2. ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับและรายจ่าย กรณีทรัพย์ที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ 1. บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดีเรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 2. จัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่จำเป็นในการดำเนินกิจการ เพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ โดยให้เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมและให้ถือเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. กองทุนรวมอาจมอบหมายให้ผู้เช่าจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ โดยให้ส่งมอบเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายดังกล่าว

	ให้แก่กองทุนรวม ในการกำหนดงบประมาณในการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์นั้น กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ดังนี้ 1) ในปีแรกและปีที่สอง คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า 2) ในปีที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า และ ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินออกให้เช่าต่อจากระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณในการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ดังนี้ 1) ในปีที่ 4 ถึงปีที่ 5 คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า 2) ในปีที่ 6 ไปตลอดระยะเวลาที่มีการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า นอกจากนี้ งบประมาณดังกล่าวจะมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ ก. งบประมาณในการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ดังกล่าวจะไม่ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิของกองทุนรวม โดยหากในรอบปีบัญชีใด ๆ ที่กองทุนรวมชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)ตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่า(“ค่าใช้จ่ายส่วนทุน”) ให้กองทุนรวมถือเอาค่าใช้จ่ายเฉพาะจำนวนที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน ข. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ ก. ข้างต้นจะเป็นไปตามประมาณการรายจ่ายที่กองทุนรวมได้มีการพิจารณาอนุมัติเป็นรายปี และจะมีจำนวนรวมไม่เกินกว่างบประมาณที่

	กองทุนรวมกำหนด ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)ทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะโอนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ดังกล่าวให้ผู้เช่าตามรายละเอียดที่ผู้เช่าร้องขอและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ ก. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องเป็นรายการที่กำหนดไว้แล้วในประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน และ ข. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินกว่าที่กำหนดในงบประมาณซึ่งกองทุนรวมได้กำหนดไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำรายงานการเบิกและการใช้งบประมาณตามที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติเพื่อนำมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงภาพลักษณ์(Renovation)และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าโดยจัดส่งรายงานให้กองทุนทุกวันที่ 25 ของเดือน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	1. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามจำนวน และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 3.1 สัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 3.2 สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัท ตรีนิตี้

	แอสเซท จำกัด ระงับสิ้นลงและ/หรือ 4. มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ 6. ในกรณีที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่จัดหาหลักประกันให้แก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดหาหลักประกันให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและส่งผลให้วงเงินหลักประกันไม่ครอบคลุมการรับประกันรายได้ค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากเกิดกรณี 1-3 ข้างต้นกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หากเกิดกรณีที่ 6 ข้างต้น กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงเหตุดังกล่าวเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วันซึ่งหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าหรือ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่จัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมโดยถูกต้องครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1-3 กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน และกองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (หาก

	มี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 4 และ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (หากมี) หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2. **ร่างสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์**

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท สีลมออลล์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ห้องชุดเลขที่ 425, 425/1, 425/2, 425/3 และ 425/4 จำนวน 5 ห้อง ของอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ (มอลล์ 3) มีพื้นที่รวม 979.86 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. พื้นที่พาณิชยกรรมซึ่งเป็นชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่พาณิชยกรรมซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 1,016.56 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร รวมถึงพื้นที่พาณิชยกรรมประมาณ 140 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่และทางเชื่อมที่ตั้งอยู่ระหว่างห้องชุดเลขที่ 425/128, 425/129 และพื้นที่ชั้นหนึ่งและชั้นใต้ดินของอาคารตรีทิพย์ 2 (กองทุนรวมได้รับสิทธิในการใช้และจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวจากนางวีณา เชิดบุญญชาติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2)

	3. ระบบสาธารณูปโภค และ 4. เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปีนับจากวันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับและเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยจะทำการปรับค่าเช่าขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม
ค่าเช่า	ค่าเช่าประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ปีที่ 1 จำนวน 40.20 ล้านบาท (สำหรับเดือนที่ 1-12) ค่าเช่าคงที่ปีที่ 2 จำนวน 40.20 ล้านบาท (สำหรับเดือนที่ 13-24) ค่าเช่าคงที่ปีที่ 3 จำนวน 40.60 ล้านบาท (สำหรับเดือนที่ 25-36) ค่าเช่าคงที่ปีที่ 4 จำนวน 42.63 ล้านบาท (สำหรับเดือนที่ 37-48 เฉพาะในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 36 เดือนแรก) ในส่วนเงื่อนไขในการชำระค่าเช่ามีรายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์วัสดุและอุปกรณ์เว้นแต่ข้อกำหนดเรื่องผู้บริหาร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเท่านั้น
การประกันภัย	ในส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์วัสดุและอุปกรณ์ ในส่วนของพื้นที่มอลล์ 3 ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า ดังนี้ 1. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดย

	1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 ทุนประกันมีวงเงินความคุ้มครองเทียบเท่ารายรับที่คาดว่าจะได้รับภายในระยะเวลา 36 เดือน ซึ่งเพียงพอที่จะชดเชยรายได้ของกองทุนรวมที่ขาดไปในกรณีที่เกิดความเสียหายและต้องมีการปิดซ่อมแซมทรัพย์สิน 2. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก โดย 1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบตรงกันว่าการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) อยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าของทรัพย์สิน และการประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) อยู่ในความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่า และรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยเอง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่า (เฉพาะพื้นที่มอลล์ 3) ได้รับความเสียหายจากวินาศภัย คู่สัญญาตกลงกันดังนี้ 1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ (1) ในระหว่างที่เจ้าของห้องชุดซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพปกติ กองทุนรวมไม่มีความรับผิดใดๆ ต่อผู้เช่า และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่าในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่อยู่ระหว่างซ่อมแซมดังกล่าว (2) ในระหว่างการซ่อมแซม กองทุนรวมได้รับความคุ้มครองภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (3) สัญญาฉบับนี้ไม่ระงับสิ้นลง

	ความเสียหายบางส่วนภายใต้ข้อกำหนดข้างต้น หมายความถึงความเสียหายบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่อยู่ภายใต้ความเสียหายทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 2. 2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าฉบับนี้ระงับสิ้นลง (ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด หมายถึง กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์วัสดุและอุปกรณ์ เว้นแต่ ในกรณีการกำหนดอัตราส่วนของงบประมาณในการปรับปรุงภาพลักษณ์และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณนับจากวันเริ่มต้นการเช่า คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาที่มีการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ เว้นแต่ข้อกำหนดเรื่องผู้บริหาร และในกรณีที่สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 1. สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 2. สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท

	จำกัด ระงับสิ้นลง
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์วัสดุและอุปกรณ์

หมายเหตุ: พื้นที่ชั้น 1 ของอาคารตรีทิพย์ 2 มีพื้นที่รวม 529.13 ตร.ม. ประกอบด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม 487.43 ตร.ม. และล๊อบบี้ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 41.7 ตร.ม. ส่วนชั้นใต้ดินมีพื้นที่ 529.13 ตร.ม. ซึ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่า 357.46 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลาง 171.67 ตร.ม.

แม้ข้อมูลสรุปดังกล่าวเป็นการสรุปข้อมูลของสัญญาเช่าฉบับเดียวที่ครอบคลุมการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์แยกจากกันเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการกองทุนรวม

3. **ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน**

คู่สัญญา	นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ (“ผู้ให้สิทธิ”) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“กองทุนรวม”)
ระยะเวลา	ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอาคารตรีทิพย์ 2 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของผู้ให้สิทธิ ซึ่งได้แก่ถนนและทางเดินโดยรอบโครงการ ซึ่งใช้เป็นทางผ่านเข้าออกเพื่อไปยังอาคารตรีทิพย์ 2 โดยเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา
หน้าที่ของผู้ให้สิทธิ	ผู้ให้สิทธิตกลงกับกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารตรีทิพย์ 2 ผู้ให้สิทธิตกลงอนุญาตให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ถนนและทางเดินบริเวณด้านข้างอาคารตรีทิพย์ 2 เพื่อเป็นทางเดินเข้า-ออกแก่ผู้ใช้บริการ ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 พื้นที่พาณิชยกรรมและบริเวณข้างเคียงได้ โดยกองทุนรวมจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าตอบแทนในการใช้ถนนและทางเดินในจำนวนเหมาจ่ายเดือนละ 20,000 บาท
เหตุผิดนัดและความรับผิดของคู่สัญญา	หากผู้ให้สิทธิกระทำผิดข้อสัญญา ทำให้ผู้ใช้บริการอาคารตรีทิพย์ 2 รวมทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาติดต่ออาคารตรีทิพย์ 2 ดังกล่าว ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่างปกติได้ ผู้ให้สิทธิจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับอาคารตรีทิพย์ 2

4. **ร่างสัญญาตกลงกระทำการ**

คู่สัญญา	บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (“บริษัท”) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“กองทุนรวม”)
วัตถุประสงค์	บริษัทตกลงดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม
ข้อตกลงเกี่ยวกับ	บริษัทตกลงที่จะรับประกันรายได้ของบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัดและ

การรับประกันรายได้	บริษัท สีลมออลล์ จำกัด ในส่วนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกหาประโยชน์โดยนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 ดังนี้ ปีที่ 1 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 63,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 1-12) ปีที่ 2 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 65,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 13-24) ปีที่ 3 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 66,600,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 25-36) ปีที่ 4 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 69,930,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 37-48 เฉพาะในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเมื่อครบ 36 เดือนแรก) การรับประกันรายได้ดังกล่าวบริษัทตกลงให้มีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงเกี่ยวกับหลักประกัน
ข้อตกลงเกี่ยวกับหลักประกัน	บริษัทตกลงจะจัดให้มีการประกันรายได้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชย กรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์และการชำระเงินหรือหนี้ใด ๆ ของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ/หรือผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 ดังนี้ 1. <u>หนังสือค้ำประกัน</u> บริษัทตกลงรับประกันรายได้ (ซึ่งเป็นรายได้ที่ได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) โดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวมในคราวแรกจำนวน 4 ฉบับโดยมีวงเงินค้ำประกันดังนี้ ฉบับที่ 1 ค้ำประกันในปีที่ 1 เป็นจำนวนเงิน 63,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 1-12) ฉบับที่ 2 ค้ำประกันในปีที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 65,200,000 บาท (สำหรับเดือนที่ 13 -24) ฉบับที่ 3 ค้ำประกันในปีที่ 3 เป็นจำนวนเงิน 66,600,000 บาท

	(สำหรับเดือนที่ 25 - 36) ฉบับที่ 4 ค้ำประกันในปีที่ 4 เป็นจำนวนเงิน 69,930,000 บาท (กองทุนรวมใช้หนังสือค้ำประกันสำหรับเดือนที่ 37 - 48 ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) หมายเหตุ: (1) การค้ำประกันข้างต้น เป็นการค้ำประกันจำนวนรายได้ของกองทุนรวมในแต่ละปี โดยแยกวงเงินการค้ำประกันตามหนังสือค้ำประกันแต่ละฉบับออกจากกันซึ่งหากธนาคารผู้ค้ำประกันมีการชำระเงินส่วนที่ขาดไปของรายได้ในปีใด ๆ ตามหนังสือค้ำประกันฉบับใด ๆ จะไม่กระทบต่อความสมบูรณ์และไม่มีผลต่อวงเงินค้ำประกันรายได้ตามหนังสือค้ำประกันของธนาคารฉบับอื่น ๆ (2) หากพ้นกำหนดระยะเวลาการรับประกันรายได้ของปีหนึ่ง ๆ ไปแล้วและไม่มีการเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันของปีนั้น ๆ ภายในระยะเวลาการค้ำประกันที่กำหนดไว้ หนังสือค้ำประกันฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม บริษัทตกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่โดยมีเงื่อนไขที่คงเหลือของหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมมาทดแทนให้แก่กองทุนรวมโดยทันที ในกรณีที่บริษัทไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่มาทดแทนตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทตกลงชำระค่าปรับให้แก่กองทุนรวมในอัตรา ร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค้ำประกันที่ต้องนำมาวางต่อวันนับจากวันที่บริษัทมีหน้าที่วางหนังสือค้ำประกันหรือหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่จนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ นอกจากนี้ หากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่จัดให้มีหลักประกันหรือไม่จัดหาหลักประกันเพิ่มเติมหรือทดแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และเรียกค่าเสียหายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 และ/หรือสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือทั้งสองฉบับได้โดยพิจารณาตามสัดส่วนของวงเงินหลักประกันที่วางไว้ไม่ครบถ้วน หรือไม่จัดหาเพิ่มเติมหรือ

	ทดแทนให้ครอบคลุมการรับประกันรายได้ของสัญญาเช่าฉบับใดฉบับหนึ่งหรือทั้งสองฉบับ อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่มีการค้ำประกันรายได้หากจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลดลง อันเนื่องมาจากกองทุนรวมจำหน่าย ขาย หรือ โอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ถูกเวนคืน รายได้ที่บริษัทรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนการก่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ลดลงด้วย นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 สิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม (ยกเว้นในกรณีที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด หรือผู้เช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นฝ่ายประพฤติผิดสัญญา) หน้าที่ในการค้ำประกันรายได้และการจัดหาหลักประกันที่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จัดให้มีแก่กองทุนรวมย่อมสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน 2. สิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝาก บริษัทตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด) และผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 (บริษัท สีลมออลล์ จำกัด) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีสิทธิในการเบิกถอนเงินในบัญชีเงินฝากที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของผู้เช่าดังกล่าวได้เพื่อชดเชยสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้เช่า
ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญา	นอกเหนือจากการที่บริษัทตกลงรับประกันรายได้ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว บริษัทตกลงรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และสัญญาเช่าห้องชุดพื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ดังต่อไปนี้ ก. หน้าที่ในการจัดทำงบการเงินและรายงานทางการเงินและนำส่งให้แก่กองทุนรวมเฉพาะสำหรับอาคารตรีทิพย์ 2

	ข. หน้าที่กระทำการต่าง ๆ อาทิ หน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยพลันกรณีผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญากับบุคคลภายนอก หน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีเหตุการณ์ซึ่งมีหรืออาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์ที่เช่า ค . หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มีการนำรายได้จากการดำเนินการของอาคารตรีทิพย์ 2 และพื้นที่มอลล์ 3 ฝากไว้กับบัญชีเงินฝากตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และพื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (ผู้เช่ามีหน้าที่เปิดบัญชีเงินฝากดังกล่าวกับธนาคารพาณิชย์ และดำเนินการให้กองทุนรวมมีสิทธิในการเบิกถอนเงินในบัญชีเงินฝากที่ผู้เช่าจัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของผู้เช่าดังกล่าวได้)
ข้อตกลงเกี่ยวกับผู้บริหารทรัพย์สิน	บริษัทตกลงดำเนินการให้บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 ว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอาคารโกลว์ตรีนิตี้สีลมที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หรือว่าจ้างผู้บริหารรายอื่นที่มีคุณสมบัติอยู่ในมาตรฐานเดียวกันกับ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารตรีทิพย์ 2 (ไม่รวมพื้นที่พาณิชยกรรมที่ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินและชั้นหนึ่งบางส่วนของอาคารตรีทิพย์ 2) ทั้งนี้ การพิจารณาว่าจ้างผู้บริหารจัดการดังกล่าวนั้น บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด จะพิจารณาถึงประสบการณ์ในการบริหารงานด้านเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมหรืออาคารพักอาศัยของผู้บริหารรวมถึงการมีทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ว่าจ้างบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือบริษัทอื่นใดตามข้างต้นเป็นผู้บริหารจัดการอาคารตรีทิพย์ 2 หากสัญญาเช่าอาคารตรีทิพย์ 2 ระหว่างกองทุนรวมกับ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหาร กองทุนรวมไม่ผูกพันที่จะให้บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด หรือบริษัทอื่นใดตามข้างต้นเป็นผู้บริหารอาคารตรีทิพย์ 2 ต่อไปแต่อย่างใด

ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน	บริษัท ตกลงต่อกองทุนรวมว่า ตลอดระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการเป็นระยะเวลา 5 ปี บุคคลดังต่อไปนี้ 1) บริษัท 2) ผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 3) บริษัทในเครือของบริษัท (หมายถึง นิติบุคคลที่บริษัท ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) 4) บริษัทในเครือของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตาม 2) (หมายถึง นิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ตาม 2) ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) จะไม่ประกอบหรือบริหารธุรกิจใหม่ประเภทเดียวกับกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ในพื้นที่รัศมีของอาคารตรีทิพย์ 2 โดยขอบเขตรัศมีของพื้นที่ดังกล่าวที่บริษัท และบริษัทในเครือข้างต้นตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจใหม่เพื่อแข่งขันกับกองทุนรวม เป็นดังนี้ 1. ทางทิศเหนือของอาคารตรีทิพย์ 2 ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ 2. ทางทิศตะวันออกของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 800 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและซอยศาลาแดง โดยพื้นที่ดังกล่าวให้รวมถึงจุดกึ่งกลางถนนของถนนสีลมด้วย 3. ทางทิศใต้ของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 600 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างซอยศาลาแดงและถนนสาทรใต้ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของซอยศาลาแดง 4. ทางทิศตะวันตกของอาคารตรีทิพย์ 2 ห่างออกไปอีกประมาณ 825 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่าง

	ถนนสาทรใต้และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศใต้ของถนนสาทรใต้ โดยจุดเริ่มต้นในการวัดรัศมีพื้นที่ดังกล่าวให้นับจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ขึ้นไปทางทิศเหนือประมาณ 530 เมตรไปจนถึงสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์
ข้อตกลงในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน	บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเมื่อนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทถืออยู่ทั้งหมดทั้งก่อนและภายหลังเพิ่มทุนแล้ว จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมโดยตลอดระยะเวลา 3 ปี และตลอดระยะเวลาในปีที่ 4 (กรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 3 ปี แรก) นับจากวันแรกที่มีการเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ หรือ ก่อภาระผูกพันใด ๆ ในหน่วยลงทุนดังกล่าว
ข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิปฏิเสธก่อน	นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน จากบริษัท ในการลงทุนในอนาคตในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่ บริษัท หรือบริษัทในเครือของบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยให้รวมถึงโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีการประกอบการอยู่แล้ว เฉพาะในกรณีที่บริษัท หรือบริษัทในเครือของบริษัท ประสงค์ที่จะจำหน่าย ให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น ให้บริษัทดำเนินการแจ้งข้อเสนอในการซื้อขายทรัพย์สินให้บุคคลอื่น รวมถึงราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบ และกองทุนรวมต้องดำเนินการแจ้งตอบรับข้อเสนอในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ บริษัท ภายใน 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติให้มีการเพิ่มทุนจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้มีการเพิ่มทุนนอกจากนี้ กองทุนรวมต้องดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ

	ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้ดำเนินการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ การตอบรับข้อเสนอดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหรือดีกว่าเงื่อนไขข้อเสนอในการซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ให้แก่ บริษัทโดยกระบวนการเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวและราคาที่กองทุนรวม ต้องชำระให้แก่ บริษัท นั้น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดในโครงการฉบับนี้ หากในอนาคตกองทุนรวมได้มีการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) แล้ว สิทธิในการปฏิเสธก่อนตามเงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับโอนไปด้วย โดยให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ "REIT" ซึ่งจะได้ออกมาบังคับใช้ในขณะนั้น อาคารโครงการต่าง ๆ ซึ่งตั้งอยู่ในซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม ที่มีการประกอบการอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังนี้ (1) อาคารศูนย์การค้ามอลล์ 2 ชั้นใต้ดิน และ ศูนย์อาหารเลขที่ 34 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลมแขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (2) อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของอาคารตรีทิพย์ 1 เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร *** *บริษัทในเครือของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด หมายถึง นิติบุคคลที่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว* อนึ่ง บริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
ข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและ	บริษัท ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าพื้นที่มอลล์ 3 หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้

ทางเดิน	คอมเพล็กซ์ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามบริษัท ตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ ทั้งนี้ เพื่อทำให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 หรือลูกค้าร้านค้าปลีกสามารถเข้าออกผ่านทางซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ กรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้ใช้บริการหรือผู้มาติดต่อดังกล่าวสามารถใช้ทางเข้าออกได้หรือหลังจากที่บริษัท ตรีนิตี้แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้แล้ว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทตรีนิตี้แอสเซทจำกัดไม่ได้ปฏิบัติให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ จากกองทุนรวมในราคาไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจจำหน่ายทรัพย์สิน และรายงานการประเมินค่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนจนถึงวันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าโครงการตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมเท่านั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายโครงการตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ของโครงการตรีทิพย์ 2 คืนให้แก่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2	บริษัทตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 หากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทางเชื่อมห้องชุดและอาคารตรีทิพย์ 2 ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 ระหว่างกองทุนรวม กับ นางวีณา เชิดบุญญชาติ เนื่องจากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ หรือนางวีณา เชิดบุญญชาติ ผิดสัญญา หรือกรณีที่สิทธิในการใช้พื้นที่ดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ส่งผลให้ผู้ใช้บริการ หรือผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถเข้ามายัง

	พื้นที่พาณิชยกรรมของอาคารตรีทิพย์ 2 โดยผ่านทางเชื่อมดังกล่าวได้ บริษัทตกลงจะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้พื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นที่มีลักษณะ สภาพและการใช้งานใกล้เคียงกับพื้นที่และทางเชื่อมเดิม โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว และหากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารตรีทิพย์ 2 ไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้นหรือปรากฏว่าบริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดหาพื้นที่และทางเข้าออกทางอื่นให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารตรีทิพย์ 2 สามารถใช้ทางเข้าออกได้ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัทตกลงจะรับซื้อคืนอาคารตรีทิพย์ 2 และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์จากกองทุนรวมโดยมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับเงื่อนไขการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน

(8) **จุดเด่นในการลงทุน** (Investment Highlight)

(ก) **ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 1

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนตั้งอยู่ในย่านถนนสีลม ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางทางการค้า ธุรกิจ และการเงินที่สำคัญ (Central Business District) แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นที่ตั้งของสำนักงานธุรกิจขนาดใหญ่ ตลอดจนตัวแทนของสถาบันการเงินชั้นนำต่างๆ และยังเป็นแหล่งบันเทิง โรงแรม และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น นักธุรกิจหรือนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศต่างให้ความสนใจที่จะเข้าพักอาศัยและท่องเที่ยวในบริเวณถนนสีลมกันอย่างมาก ซึ่งนักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจเหล่านี้ต้องการความสะดวกสบายในการพักผ่อนและการเดินทาง ดังนั้น ถนนสีลมเป็นอีกจุดหนึ่งที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจให้เข้ามาสัมผัสบรรยากาศของกรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่ร้านค้าปลีกนั้น “ซอยละลายทรัพย์” เป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่าเป็นหนึ่งในแหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าของทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมายาวนานเกือบ 30 ปี โดยกลุ่มลูกค้าที่มาซื้อสินค้าจะมีตั้งแต่พนักงานบริษัทในย่านถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ รวมถึงผู้คนจากบริเวณอื่นที่เข้ามาจับจ่ายซื้อของในซอยละลายทรัพย์นี้ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวถือเป็นทำเลที่ตอบสนองความต้องการของผู้คนต่าง ๆ มากมาย และเป็นอีกจุดหนึ่งที่ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาสัมผัสบรรยากาศบนถนนสีลมได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบและอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)

(ข) **กองทุนรวมลงทุนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม** (Freehold)

สัดส่วนการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ คิดเป็นร้อยละ 63.54 ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด กล่าวคือ กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์นั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์นี้ปรับเพิ่มขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิใช้ดุลยพินิจขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปได้ ซึ่งอาจจะได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปของค่าเช่าแต่เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะตลาดในขณะนั้น

(ค) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายแหล่งรายได้จากหลายประเภทธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมได้ลงทุนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการตรีนิตี้ ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับไลฟ์สไตล์ครบวงจร ทั้งร้านค้าพาณิชยกรรม โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จึงทำให้แหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนมีการกระจายไปในหลายประเภทธุรกิจ โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามีรายได้หลักมาจาก 2 แหล่ง คือ

1. พื้นที่เพื่อธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) ของอาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่ชั้น 1 บางส่วน และชั้น 2 - 7) ซึ่งปัจจุบันบริหารงานในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยอาจมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคตเมื่อได้รับใบอนุญาตโรงแรมเรียบร้อยแล้ว เนื่องจากทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตั้งอยู่บริเวณย่านใจกลางเมือง การจัดให้บริการดังกล่าวเพื่อรองรับผู้มาติดต่อธุรกิจตลอดจนนักท่องเที่ยว นับเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนที่ดีต่อผู้ลงทุน
2. พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม โดยจะมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ค้ารายย่อยเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้าขายทั่วไป ซึ่งซอยละลายทรัพย์รวมถึงพื้นที่พาณิชยกรรมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จัดเป็นแหล่งซื้อขายสินค้าที่มีชื่อเสียงแหล่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

(ง) มีการปรับปรุงอาคารและห้องพักครั้งใหญ่เมื่อช่วงระหว่างเดือน เมษายน 2554 – ธันวาคม 2555

ในช่วงระหว่างเดือน เมษายน 2554 ถึงเดือนธันวาคม 2555 อาคารตรีทิพย์ 2 ได้มีการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) และรูปแบบห้องพักครั้งใหญ่ทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังกล่าวมีสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับภาระในการปรับปรุงสภาพอาคารครั้งใหญ่ในระยะเวลาอันใกล้

ทั้งนี้ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 อาคารตรีทิพย์ 2 ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารและห้องพักแล้วเสร็จ และสามารถเปิดดำเนินธุรกิจได้ตามปกติตามจำนวนห้องพักทั้งหมดของโครงการคือ จำนวน 72 ห้อง

(จ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเมื่อนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทถืออยู่ทั้งหมดทั้งก่อนและภายหลังเพิ่มทุนแล้ว จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม โดยตลอดระยะเวลา 3 ปี และตลอดระยะเวลาในปีที่ 4 (กรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 3 ปี แรก) นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายโอน กรรมสิทธิ์ หรือ ก่อภาระผูกพันใด ๆ ในหน่วยลงทุนดังกล่าวซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ลงทุนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการตรีนิตี้กับเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องดังนี้

(1) นางวีณา เชิดบุญญชาติ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารตรีทิพย์ 2 ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.62 (ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 ธ.ค. 2555) และเป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในเจ้าของทรัพย์สินพื้นที่มอลล์ 3 ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.02 (ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 24 ส.ค. 2555)

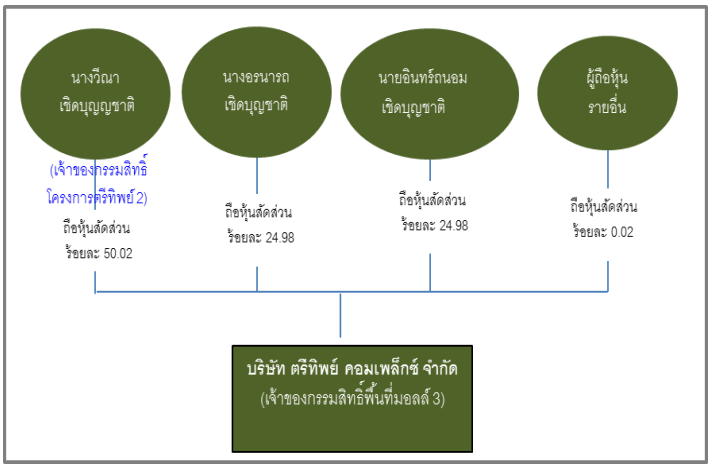
(2) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในเจ้าของทรัพย์สินพื้นที่มอลล์ 3 ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวมโดยเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 30.01 ของจำนวนหน่วย

ลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 7 ธ.ค. 2555 และในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเมื่อนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทถืออยู่ทั้งหมดทั้งก่อน และภายหลังเพิ่มทุนแล้ว จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

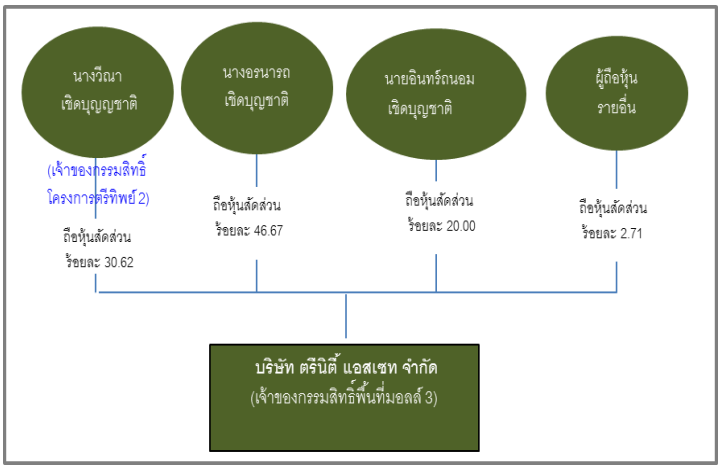
(3) ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมตกลงให้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เป็นผู้เช่าอาคารตรีทิพย์ 2 (พื้นที่ชั้น 1 บางส่วน และชั้น 2 – 7) รวมถึงระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารตรีทิพย์ 2 และจะตกลงให้บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เป็นผู้เช่าพื้นที่มอลล์ 3 และชั้นใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 บางส่วน ของอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงให้ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าส่วนควบ และงานระบบของพื้นที่มอลล์ 3

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ตามแผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และบริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด

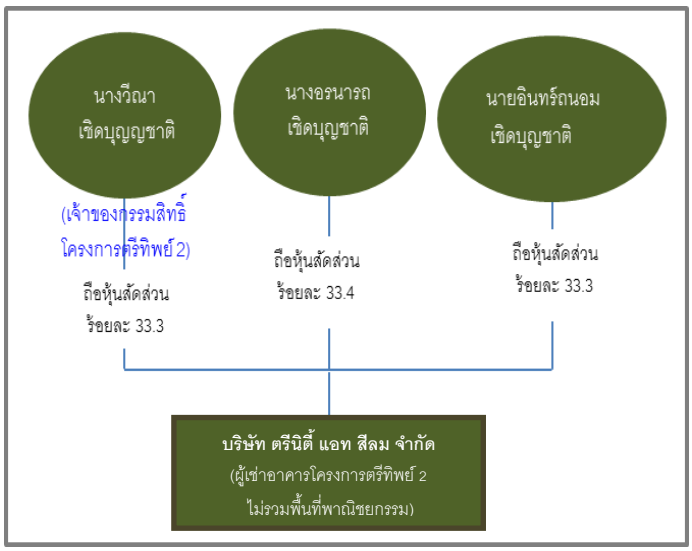


ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 24 ส.ค. 2555

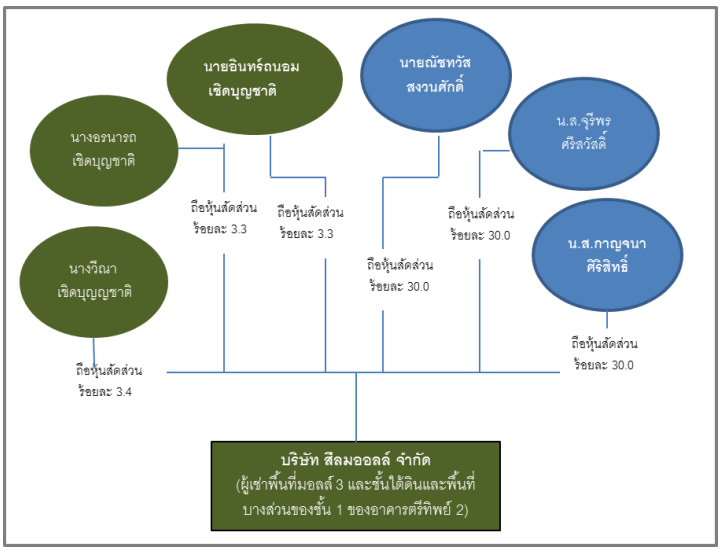


ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 ธ.ค. 2555

โครงสร้างการถือหุ้นบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด



ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เม.ย. 2555



ข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 5 พ.ย. 2555

5. **นโยบายการกู้ยืมเงิน**

ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

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

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นอย่างอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว บริษัทจัดการต้องจัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

(3) มีเอกสารสิทธิ หรือ เอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการ หรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดด้วย

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

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

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่

ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องบริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไข

เพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

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

6.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มี

นัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ

6.1.15 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6.1.17 ในกรณีกองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในขณะที่กองทุนรวมลงทุน ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึง 500 ล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับ ดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มิใช่ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

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

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ข) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง จะไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้นตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผล

ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1.1 ส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญา

1.2 ส่วนต่างของค่าเช่าจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับค่าเช่าจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา

1.3 รายการอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพิ่มเติม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

<u>กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี</u>

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

<u>กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล</u>

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วย

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ

ของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่ กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

7.2.1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมณวันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่ประกาศฯ กำหนด โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการกับเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ดังต่อไปนี้

บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

7.2.2 บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผลวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผล และอัตราเงินปันผลผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมณวันปิดสมุดทะเบียนและผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ

(2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยณที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือ

(3) ผ่านเว็ปไซต์ของบริษัทจัดการ หรือ

(4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

7.2.3 บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 7.1ทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 3 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

7.2.4 บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

7.2.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

8.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.1.3 เนื่องจากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้กองทุนรวมจึงต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

8.2 ภายใต้บังคับข้อ 8.3 และข้อ 8.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1.1(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

8.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม

8.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 ถึงข้อ 8.5 ให้เป็นไปตามประกาศ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับจัดการกองทุนส่วนบุคคล

8.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.2(3) ข้อ 8.3(3) และข้อ 8.5 บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

8.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว และสำหรับหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน7วันนับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.รับจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว

เมื่อนำหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้วผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบและวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยมีหนังสือถึงผู้ถือหน่วยลงทุนโดยพลัน

ในกรณีการควบคุมการซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว เพื่อมิให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการตรวจสอบสถานะการถือหน่วยลงทุนจากใบหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และสำหรับกรณีผู้ถือหน่วยที่ถือหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วย (scriptless) นายทะเบียนจะทำการแจ้งให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ดำเนินการขอตรวจสอบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวมายังนายทะเบียนหลักทรัพย์ ทุกครั้งก่อนที่จะทำการซื้อขายหน่วยลงทุนทั้งนี้ หากปรากฏว่าจะมีการดำเนินการโอน

หน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นผลให้กองทุนรวม มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ถือลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าอัตราที่กำหนด นายทะเบียนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวได้

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนาม โดยผู้โอนและผู้รับโอนพร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนดการโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว

หากมีค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน ผู้โอนเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากมีค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนผู้โอนเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

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

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็น

พร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สินประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

12.1 องค์ประกอบ

12.1.1 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 5 คน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือถอดถอนโดยบริษัทจัดการทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

(ข) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

และ/หรือ

(ค) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือครองหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 25 ขึ้นไปของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจพิจารณาแต่งตั้งกรรมการตาม (ข) และ (ค) หรือไม่ก็ได้

12.1.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีกำหนดระยะเวลาคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่พ้นวาระไปแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการได้อีก นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิถอดถอนกรรมการก่อนครบวาระก็ได้

12.1.3 หากตำแหน่งกรรมการใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้มีเวลาอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าที่กรรมการผู้ออกไปนั้นชอบที่จะอยู่ได้

12.1.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลายคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ และไม่เคยรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดทางอาญาใด ๆ

12.1.5 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

12.2.1 การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุน ให้กรรมการลงทุนคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณี ให้แก่กรรมการลงทุนทุกท่านทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุมเว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการลงทุนได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการลงทุนท่านดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

12.2.2 กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12.2.3 องค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการลงทุนจะต้องประกอบไปด้วยกรรมการจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ โดยมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้ โดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะดำเนินการตามมติโดยเสียงข้างมากของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการ 1 คนมีสิทธิออกเสียง1 เสียง และกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น

12.2.4 มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด โดยมติดังกล่าวอาจลงนามแยกกันในมติฉบับจริงของกรรมการแต่ละท่าน หรือลงนามร่วมกันโดยกรรมการทุกท่านในมติฉบับจริงฉบับเดียวกัน ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาลงมติของคณะกรรมการลงทุนทุกครั้ง ให้กรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใด ๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือเกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุนกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (veto right) โดยแจ้งให้คณะกรรมการลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ และคณะกรรมการลงทุนต้องพิจารณาแก้ไขมติดังกล่าวโดยพลัน

12.2.5 ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

12.2.6 รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานการประชุมกรรมการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ และให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในกองทุนรวม ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

12.3.1 พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

12.3.2 พิจารณาอนุมัติการบำรุงรักษาใหญ่และการเปลี่ยนแปลงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเกินกว่าที่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าช่วง

12.3.3 ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด

ทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12.3.4 กรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

12.3.5 คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

12.3.6 คณะกรรมการลงทุนไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินการประจำวันของกองทุนรวม (เช่น สั่งซื้อขายตราสาร ฝากเงิน ฯลฯ) และไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม เว้นแต่ค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุนโดยมีสิทธิได้รับตามที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาท ต่อท่านต่อการประชุมแต่ละครั้ง เฉพาะในกรณีที่จัดให้มีการประชุมหรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7502, 0-2626-7509-10

โทรสาร : 0-2626-7543,0-2657-3390

หรือบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.

13.2.1 เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิก

สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.2 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

13.2.3 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.4 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.5 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุขาดคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

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

13.2.6 หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

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

13.2.8 เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้อง

ทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7502, 0-2626-7509-10

โทรสาร : 0-2626-7543,0-2657-3390

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรมธรรม์

ประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

14. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี**

ชื่อ : นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์ ทะเบียนเลขที่ 4917 หรือ
นายเทอดทอง เทพมังกร ทะเบียนเลขที่ 3787 หรือ
นางสาวชมภูนุช แซ่แต้ ทะเบียนเลขที่ 8382 หรือ
นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ทะเบียนเลขที่ 9429

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 0-2645-0080

โทรสาร :
0-2645-0020

หรือ บุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป

15. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2229-2800

โทรสาร : 0-2359-1259

หรือ บุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ผู้ถือหน่วยลงทุน ทราบ

16. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน**

สำหรับการลงทุนครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 15-17 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2638-5500

โทรสาร : 0-2287-6007

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในภายหลัง และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป รวมทั้งประกาศให้ผู้ลงทุนทราบด้วย เช่นประกาศผ่านทางเว็ปไซต์ของบริษัทจัดการ หรือหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบทุกครั้ง รวมทั้งประกาศให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ประกาศผ่านทางเว็ปไซต์ของบริษัทจัดการ หรือหนังสือชี้ชวน ในกรณีของการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องปฏิบัติงานได้ภายใต้ระบบงานเดียวกันกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ก่อนแล้ว

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

18.1 ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรก

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 62 มิลเลนเนียทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนหลังสวน

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2652-6300

โทรสาร : 0-2652-6399

ชื่อ : บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2286-8899

โทรสาร : 0-2286-2863

18.2 การประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด

ที่อยู่ : 390 อาคารไออีซี ชั้น 4 ถนนรามคำแหง

แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240

โทรศัพท์ : 0-2732-9151-4 , 0-2732-9340-2

โทรสาร : 0-2732-9626-7

ชื่อ : บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 89/8 ชั้น 9 อาคารอมรพันธุ์ 205 ทาวเวอร์ 1 ซ.รัชดาภิเษก 7

ถนนรัชดาภิเษก แขวง/เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2248-7687-9

โทรสาร : 0-2692-0005

18.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ภายหลังจากการลงทุน

(1) บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

(2) ในการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน รับโอน กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งนิติบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ที่ปรึกษาในการตรวจสอบทรัพย์สิน ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน เป็นต้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ให้สำนักงานคณะกรรม การก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการไม่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการการลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ในภาคผนวก 3

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

21.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการเพิ่มทุนของกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งหรือจัดให้มี หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และ หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ตามวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

สำหรับบุคคลในวงจำกัด และผู้ลงทุนทั่วไป (Private Placement and Public Offering)

บุคคลในวงจำกัดและผู้ลงทุนทั่วไปที่สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ และใบจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

21.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

ระหว่างวันที่ 13 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2556

สำหรับบุคคลในวงจำกัด และผู้ลงทุนทั่วไป (Private Placement and Public Offering)

ระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 26 สิงหาคม 2556

โดยจองซื้อผ่าน:

- บริษัทจัดการ : ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น.
- ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน : ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง เวลา 15.30 น.

21.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

21.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน (บาทต่อหน่วย) ซึ่งกำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

21.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 77,120,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป พร้อมทั้งจะกำหนดอัตราส่วนการเสนอขายในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ (โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนใหม่ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้)

(2) เสนอขายหน่วยลงทุนที่เหลือจาก (1) (ถ้ามี) ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง

ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงได้แก่ บุคคลดังต่อไปนี้

(2.1) ธนาคารแห่งประเทศไทย

(2.2) ธนาคารพาณิชย์

(2.3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(2.4) บริษัทเงินทุน

(2.5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(2.6) บริษัทหลักทรัพย์

(2.7) บริษัทประกันวินาศภัย

(2.8) บริษัทประกันชีวิต

(2.9) กองทุนรวม

(2.10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (2.1) ถึง (2.9) หรือ (2.11) ถึง (2.26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่

(2.11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(2.12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(2.13) กองทุนประกันสังคม

(2.14) กองทุนการออมแห่งชาติ

(2.15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

(2.16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(2.17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

(2.18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ

(2.19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

(2.20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2.21) นิติบุคคลประเภทบรรษัท

(2.22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคลตาม (2.1) ถึง (2.21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(2.23) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกันกับผู้ลงทุนตาม (2.1) ถึง (2.22)

(2.24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน

(2.25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(2.26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

(3) เสนอขายหน่วยลงทุนที่เหลือจาก (1) และ (2) (ถ้ามี) ให้แก่ประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

(4) เสนอขายหน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขายที่เหลือจาก (1) (2) และ (3) (ถ้ามี) ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ทั้งนี้ เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน:

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ตามหนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมต้องแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมภายในวันเวลาตามที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ณ วันที่จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้อง

ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบ ตามที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

(3) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

(4) บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนจะดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(ก) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ

(ข) จัดเตรียมใบหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(ค) วิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ตามรายละเอียดโครงการข้อ 25

สำหรับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

(1) ผู้จองซื้อแต่ละรายที่เป็นบุคคลในวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตามวันเวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบตามที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดให้ครบถ้วน ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

(2) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนด

(3) บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนจะดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(ก) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ

(ข) จัดเตรียมใบหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน และจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(ค) วิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ตามรายละเอียดโครงการข้อ 25

สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

(1) ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ได้ตามวันเวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

(2) ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ณ วันที่จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบตามที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดให้ครบถ้วน

(3) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

(4) บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนจะดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(ก) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ

(ข) จัดเตรียมใบหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(ค) วิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ตามรายละเอียดโครงการข้อ 25

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิให้บริการจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการแบบอื่นๆ เพิ่มเติม ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น การจองซื้อหน่วยลงทุนทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

21.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ก. สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1.1) ชำระด้วย เช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน คำสั่งหักบัญชี เงินสดหรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนยอมรับตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ง. ด้านล่าง โดยผู้จองซื้อต้องระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(1.2) ชำระด้วยเงินโอน หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และหลักฐานใบโอนเงินมาถึงสถานที่ของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2556 เวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่จองซื้อหลังเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขาของวันที่ 14 สิงหาคม 2556 จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรด้วยเงินสด และเงินโอนเท่านั้น และจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้แล้ว ภายในวันที่ 27 สิงหาคม 2556 เวลา 15.30 น.

ข. สำหรับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1.1) ชำระด้วย เช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน คำสั่งหักบัญชี เงินสดหรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัด

จำหน่ายหน่วยลงทุน ยอมรับตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ง. ด้านล่าง โดยผู้จองซื้อต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค เช็คธนาคาร หรือ ดร๊าฟท์ เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(1.2) ชำระด้วยเงินโอน หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและและสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน และหลักฐานใบโอนเงินมาถึงสถานที่ของบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนภายในวันที่ วันที่ 26 สิงหาคม 2556 เวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่จองซื้อหลังเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขาของวันที่ 23 สิงหาคม 2556 จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรด้วยเงินสดและเงินโอนบัญชีเท่านั้น และจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

ค. สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1.1) ชำระด้วย เช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน คำสั่งหักบัญชี เงินสดหรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนยอมรับตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ (ง) ด้านล่าง โดยผู้จองซื้อต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(1.2) ชำระด้วยเงินโอน หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและและสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน และหลักฐานใบโอนเงินมาถึงสถานที่ของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนภายในวันที่ 26 สิงหาคม 2556 เวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่จองซื้อหลังเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขาของวันที่ 23 สิงหาคม 2556 จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรด้วยเงินสดและเงินโอนบัญชีเท่านั้น และจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

ง. วิธีการชำระค่าจองซื้อ

ผู้ถือหน่วยเดิมและผู้จองซื้อในกรณีดังกล่าวข้างต้นสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อดังต่อไปนี้

1. สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

(1.1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 13 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 14 สิงหาคม 2556 เวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขา

ชำระเป็นเงินสด เช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ดังนี้

สั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันของธนาคารดังต่อไปนี้

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักนานาเหนือ บัญชี กระแสรายวัน

ชื่อบัญชี บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

เลขที่บัญชี 000-6-14730-5

(1.2) กรณีจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขาของวันที่14 สิงหาคม 2556 ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ โดยมีรายละเอียดบัญชีดังต่อไปนี้

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักนานาเหนือ บัญชี กระแสรายวัน
ชื่อบัญชี บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

เลขที่บัญชี 000-6-14730-5

2. สำหรับบุคคลในวงจำกัดและผู้ลงทุนทั่วไป (Private Placement and Public Offering)

(2.1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 23 สิงหาคม 2556 เวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขา

ชำระเป็นเงินสด เช็ค เช็คธนาคาร หรือดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ดังนี้

สั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักนานาเหนือ บัญชี กระแสรายวัน

ชื่อบัญชี บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

เลขที่บัญชี 000-6-14730-5

(2.2) กรณีจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของแต่ละสาขาของวันที่ 23 สิงหาคม 2556

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ โดยมีรายละเอียดบัญชีดังต่อไปนี้

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักนานาเหนือ บัญชี กระแสรายวัน

ชื่อบัญชี บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

เลขที่บัญชี 000-6-14730-5

จ. เงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจองซื้อ

1. หลังจากที่บริษัทจัดการและผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการและผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

2. ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค เช็คธนาคาร หรือ ดร๊าฟท์ ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

3. ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค เช็คธนาคาร หรือ ดร๊าฟท์ ดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

4. ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

5. ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

6. บริษัทจัดการและผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกผล (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

21.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ หากมีเหตุอันควรให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และบริษัทจัดการได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสามารถยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ได้ โดยยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบถึงการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น

บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุน ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุน ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(4) กรณีบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้

(6) บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่นในกรณีที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นหลัก

(7) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

(8) บริษัทจัดการและผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จะถือว่า ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กองทุนเข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมาย ทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

21.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

21.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนหรือบริษัทจัดการ หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภาย 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

21.5.2 กรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับ แต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และบริษัทจัดการจะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

21.6 เอกสารหลักฐานในการจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้อง กรอกรายละเอียดและข้อความต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน และแบบแสดงข้อมูลผู้ลงทุน (Know Your Customer Form) และแนบหนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (ถ้ามี) (ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม) ส่งให้บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ) หรือ
- เอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการกำหนด

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดย ผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- กรณีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล จะต้องมีสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ของธนาคารตามที่บริษัทจัดการกำหนด ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

22. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้รับชำระ บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก ในภาคผนวก 3

การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนทั้งหมดเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิในการจัดสรรตามสัดส่วน ซึ่งกำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ข. ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ค. ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ง. บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามวิธีการดังกล่าวข้างต้นไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มิได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิ หรือไม่จอง

ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุอื่นใดก็ตามมาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

2. ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกรายให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายตามข้อ 1 หรือ 2 ข้างต้น ให้บริษัทจัดการมีอำนาจจัดสรรหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวเพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือผู้จองซื้อทั่วไป (Public Offering) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ภายใต้วิธีการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

จ. ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิแสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมดทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ

ส่วนที่ 2 สำหรับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และไม่ใช่บุคคลที่ถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าวตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่มีปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนที่

จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

หากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในส่วนที่จัดสรรแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) และส่วนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ต่อไป โดยจะจัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสม และเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

ก. การจัดสรรหน่วยลงทุน โดยใช้หลัก “Small Lot First” โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อ บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองซื้อฉบับเดียวต่อ บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้น จึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย ให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เปิดเสนอขายสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป

ข. หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 100 หน่วย ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ ตามหลักเกณฑ์สุ่มคัดเลือกรายชื่อ (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ค. ในกรณีที่มีผู้จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ ตามหลักเกณฑ์สุ่มคัดเลือกรายชื่อ (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และบริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามสมควร ทั้งนี้ เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

(1) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

2. มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์ประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1.2) กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1.1) และ (1.2) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุง

อสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

(2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการจัดการกองทุนรวมที่แก้ไขเพิ่มเติม และร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

(2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน

(3) เสนอขายหน่วยลงทุน

(4) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม

เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนเพิ่มทุนกรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้นในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร

สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้นในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

24. การลดเงินทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้โดยจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้

(1) เงินลงทุนที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการพิจารณาจ่ายเงินลดเงินทุนตามจำนวนที่เห็นสมควร โดยบริษัทจัดการจะทำการประกาศจ่ายจำนวนเงินที่จะลดทุน วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการรับเงินดังกล่าว ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินจากการลดเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียน โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินลดเงินทุนได้ภายในเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินจากการลดเงินทุนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินจากการลดเงินทุนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด

(6) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูล

ดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

(8) ในการจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินลดทุนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ กฎหมายประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น

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

25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ใบหน่วยลงทุน (Script) และระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scriptless)

25.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนต่อเมื่อบริษัทจัดการได้รับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนถูกต้องครบถ้วนและผู้จองซื้อหน่วยลงทุนนั้นได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนจากบริษัทจัดการเรียบร้อยแล้วโดยนายทะเบียนจะต้องโอนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนไปฝากที่บัญชีของนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีของผู้รับฝากหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเข้าบัญชีศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) สำหรับการเข้าระบบไร้ใบหน่วยลงทุนต่อไป

กรณีใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อดังกล่าวภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วัน

จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการยกเลิกใบหน่วยลงทุนฉบับเดิมโดยไม่ทำการเวนคืนใบหน่วยดังกล่าวเพื่อทำการลดเงินทุนของกองทุนรวม และทำการออกใบหน่วยลงทุนฉบับใหม่ที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนลดเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.1.1 สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด

26.1.2 สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

26.1.3 สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ / หรือเลิกโครงการ

26.1.4 สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

26.1.5 สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 90 วันให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการให้เป็นไปตามการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งสิทธิและประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

26.1.6 สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

26.1.7 สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

26.1.8 จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย

26.1.9 จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือ

ชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

26.1.10 ยื่นจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ

26.1.11 ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

26.1.12 นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ด้วย

26.1.13 ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม "หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน"

26.1.14 จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และ วิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

26.1.15 จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

26.1.16 จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

26.1.17 จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

26.1.18 ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

26.1.19 จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

26.1.20 แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้งถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

26.1.21 แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

26.1.22 แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุน

ในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

26.1.23 แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งอาจได้แก่บริษัทจัดการ) และจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

26.1.24 แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด เพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

26.1.25 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กำหนด

26.1.26 จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.1.27 แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

26.1.28 แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

26.1.29 จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.1.30 จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.1.31 จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

26.1.32 รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ

และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ / หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

26.1.33 ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

26.1.34 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

26.1.35 ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 26.1.29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

26.1.36 คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

26.1.37 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.1.38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 26.1.36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

26.1.38 จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย

ลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.1.39 ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”

26.1.40 ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว

26.1.41 เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

26.1.42 เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

26.1.43 ยกเลิกกองทุนรวมตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”

26.1.44 แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นและแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

26.1.45 ได้รับค่าตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ

26.1.46 ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการ

คำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับ

ค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.2.1 ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

26.2.2 ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

26.2.3 จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

26.2.4 เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

26.2.5 ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

26.2.6 บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

26.2.7 แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

26.2.8 แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

26.2.9 ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

26.2.10 ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

26.2.11 ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

26.2.12 ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

26.2.13 รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

26.2.14 รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

26.2.15 จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)

(2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ

(3) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

26.2.16 เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 26.2.14 และข้อ 26.2.15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใดๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด

26.2.17 รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 26.2.14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 26.2.15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้ทักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน

26.2.18 ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน และ/หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

26.2.19 ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม

(2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

(3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า

(4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี

26.2.20 ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

26.2.21 จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

26.2.22 มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

26.2.23 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

26.2.24 รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงาน

เจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควรในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม

26.2.25 ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่างๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

26.2.26 รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)

ที่ปรึกษาของกองทุนรวมมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.3.1 ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวมตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

26.3.2 ให้คำปรึกษาหรือแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ที่ปรึกษาของกองทุนรวมต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุน การจำหน่าย หรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

26.3.3 ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวมและตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของที่ปรึกษาของกองทุนรวม

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.4.1 ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตาม

สัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.4.2 ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอและทำรายได้แก่ทรัพย์สินตลอดเวลา รวมทั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

26.4.3 จัดเก็บรายรับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

26.4.4 ไม่กระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม

26.4.5 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.5.1 ได้รับค่าตอบแทนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

26.5.2 ทำหน้าที่ในการประเมินค่า หรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

26.6 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

26.6.1 ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวมตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

26.6.2 ให้คำปรึกษาหรือแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน รวมถึงการเพิ่มเงินทุน

26.6.3 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

	ในการเสนอขายครั้งแรก	:	ไม่มี
	ในการเพิ่มทุน	:	อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาที่เสนอขายต่อหน่วยลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
(2)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	:	ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	:	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น ๆ
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	:	ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
(5)	อื่น ๆ (ระบุ)	:	-ไม่มี-

บริษัทจัดการอาจเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการ หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ซึ่งเป็นการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการโอนหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจดแจ้งการจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียน ค่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลทางทะเบียน เป็นต้น โดยบริษัทจัดการ หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะเป็นผู้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ

27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี	:	บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี	:	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริงตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

			เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี	:	นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
(4)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	:	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
(5)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	:	(ก) กรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้ (ข) กรณีมีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
(6)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	:	(ก) ตามที่จ่ายจริงและรวมแล้วในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ข) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อปี
	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติมในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
	ค่าที่ปรึกษาและผู้ให้บริการอื่นของ		ตามที่จ่ายจริง

กองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ทั้งส่วนของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน) : ไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้

(8) ค่าเบี้ยประกันภัย : ชำระตามอัตราและวิธีการตามข้อเสนอที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการกับบริษัทประกันภัย

(9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน : ตามที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่าน ต่อการประชุมแต่ละครั้ง เฉพาะในกรณีที่จัดให้มีการประชุม หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย : ในการเสนอขายครั้งแรก ไม่เกิน 3,000,000 บาท ในกรณีที่กองทุนรวมต้องการเพิ่มทุน หรือต้องการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้ที่สนใจทราบ หรือการประชาสัมพันธ์ อื่นใดตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด จะเรียกเก็บตามอัตราที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า

(11) อื่น ๆ (ระบุ)

(11.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : 75,000 บาท

(11.2) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการ

จดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมาย และค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(11.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชีจะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(11.4) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจะชำระตามอัตราและวิธีการที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(11.5) ค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่ายในการประเมินและตรวจสอบระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีสำหรับการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน

(11.6) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

(11.7) ค่าซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์

(11.8) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปีและจดหมายต่างๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

(11.9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุนและ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

(11.10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

(11.11) ค่าอากรแสตมป์และค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือตราสาร

(11.12) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศต่างๆ รายงานหรือจดหมายต่างๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11.13) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(11.14) ค่านายหน้าในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า

(11.15) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม การบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ

(11.16) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11.17) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(11.18) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด เป็นต้น

(11.19) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11.20) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่สมควรที่เกิดขึ้นแก่กองทุน หรือเกิดขึ้นแก่บริษัทจัดการอันเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียม

นายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 5 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมแล้วแต่กรณี

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปีจะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนเว้นแต่ ในระหว่างเดือนกองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุน หรือลดเงินทุนของกองทุนรวมหรือจ่ายเงินปันผลบริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่ม หรือ ลดเงินทุนของกองทุนรวมหรือจ่ายเงินปันผล และ ช่วงหลังการเพิ่มหรือ ลดเงินทุนหรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าวคิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษ

ทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

28.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่า

ที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังกล่าว

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่	31 เดือนธันวาคม ของทุกปี
วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554

32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุน

ในส่วนที่เกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

(ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมปกติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

- การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
- การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
- การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่ง (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8.หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนหากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดย

บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบ เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในขณะที่เลิกกองทุนรวม

32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน”

32.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

32.5.1 สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

32.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ภายใต้บังคับความในข้อ 8. ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

(ก) กรณีการขอมติปกติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการขอมติเพื่อทำรายการสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

(2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ในกรณีจัดประชุม) หรือด้วยคะแนนเสียงรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง (ในกรณีส่งหนังสือขอมติ)

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่ง

(รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

32.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

เว้นแต่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะกำหนดเป็นอย่างอื่น การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการจะเป็นดังนี้

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ บริษัทจัดการสามารถกระทำได้โดยมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

(ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมปกติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

- การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
- การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
- การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

หรือโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่ง (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

33.2 ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการได้กระทำตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติให้แก้ไข

33.3 บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม แล้วแต่กรณี

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่ เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว

34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

34.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ฯลฯ
- เมื่อบริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว

35. **การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- **ไม่มี-**

36. **การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ**

- ไม่มี-

37. **การดำรงความเพียงพอของเงินทุน**

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

38. **การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควร หรือเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

39.2 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

39.3 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right)

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

39.4 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการตามประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมต่อไป

ภาคผนวก 1

รายละเอียดเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ตามที่กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้เช่ากับบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตรีทิพย์ 2 พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าห้องชุด พื้นที่มอลล์ 3 และ พื้นที่พาณิชยกรรมอาคารตรีทิพย์ 2 (พร้อมเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ตามลำดับ ("**สัญญาเช่า**") ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอีก 1 ปี หากมีการต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท ตรีนิตี้ แอสแซท จำกัดตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมโดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวม ในคราวแรกจำนวน 4 ฉบับ โดยมีวงเงินค้ำประกัน ดังนี้

ฉบับที่ 1 ค้ำประกันในปีที่ 1 เป็นจำนวนเงิน 63,200,000 บาท (หกสิบสามล้านสองแสนบาทถ้วน) (สำหรับเดือนที่ 1 - 12)

ฉบับที่ 2 ค้ำประกันในปีที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 65,200,000 บาท (หกสิบห้าล้านสองแสนบาทถ้วน) (สำหรับเดือนที่ 13 - 24)

ฉบับที่ 3 ค้ำประกันในปีที่ 3 เป็นจำนวนเงิน 66,600,000 บาท (หกสิบหกล้านหกแสนบาทถ้วน) (สำหรับเดือนที่ 25 - 36)

ฉบับที่ 4 ค้ำประกันในปีที่ 4 เป็นจำนวนเงิน 69,930,000 บาท (หกสิบเก้าล้านเก้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน) (สำหรับเดือนที่ 37 - 48)

กองทุนรวมใช้หนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาในปีที่ 4 ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่โดยมีเงื่อนไขที่คงเหลือของหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมมาทดแทนให้แก่กองทุนรวมโดยทันที

รายการ	ปีที่ 1 (ล้านบาท)	ปีที่ 2 (ล้านบาท)	ปีที่ 3 (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)
วงเงินค้ำประกันรายได้ค่าเช่าต่อกองทุนรวม	63.20	65.20	66.60	195.00
ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมิน	54.64	56.28	59.21	170.12
ส่วนต่างระหว่างวงเงินค้ำประกันรายได้ค่าเช่ากับประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมินที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ต้องจ่าย	8.56	8.92	7.39	24.88

- ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด อ้างอิงจากรายงานของผู้ประเมินราย บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชั่น จำกัด โดยอาคารตรีทิพย์ 2 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปีที่ 1-2 เท่ากับร้อยละ 75 ในปีที่ 3 เท่ากับร้อยละ 80 ในส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งได้แก่ วิลล่า มาร์เก็ต มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 1 - 3 เท่ากับร้อยละ 100 , พื้นที่มอลล์ 1 (ล่าง) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 1 – 2 เท่ากับร้อยละ 98 ในปีที่ 3 เท่ากับร้อยละ 97 และพื้นที่มอลล์ 3 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่ 1 – 3 เท่ากับร้อยละ 99 ทั้งนี้ แสดง ข้อมูลเบื้องต้นเฉพาะช่วง 3 ปีแรกที่มีการรับประกันรายได้เท่านั้น

งบการเงินบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : ล้านบาท)	2552	2553	2554
รายได้รวม	43.78	65.32	471.71
ค่าใช้จ่ายรวม	65.39	156.83	297.89
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(21.85)	(91.51)	173.82
ดอกเบี้ยจ่าย / ต้นทุนทางการเงิน	10.46	11.41	5.50
ภาษีเงินได้	-	-	11.32
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(32.32)	(102.92)	157.01

(หน่วย : ล้านบาท)	2552	2553	2554
เงินสด	3.60	2.47	3.14
สินทรัพย์หมุนเวียน	17.37	15.03	46.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	328.91	308.73	303.33
รวมสินทรัพย์	346.29	326.24	352.74
หนี้สินหมุนเวียน	33.64	42.35	72.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน	268.25	342.41	181.50
รวมหนี้สิน	301.89	384.76	254.26
ทุนชำระแล้ว	150.0	150.00	150.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	44.40	(58.52)	98.49

เมื่อพิจารณาโครงสร้างเงินทุนจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ในปี 2554 เท่ากับ 2.58 เท่า นั้นดีขึ้นจากปี 2553 เนื่องจากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด มีผลประกอบการที่ดีขึ้นส่งผลให้บริษัทมีกำไรและหนี้สินลดลง ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2554 เพิ่มขึ้นเป็น 98.48 ล้านบาท จาก -58.52 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553 และส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าว ณ สิ้นปี 2554 สูงกว่ายอดรวมทั้ง 3 ปี ของส่วนต่างระหว่างวงเงินค้ำประกันรายได้ค่าเช่า กับประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมินที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ต้องจ่าย ดังแสดงในตารางข้างต้น นอกจากนี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด มีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ในปี 2554 จำนวน 173.82 ล้านบาท ซึ่งสามารถจ่ายดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ได้ แสดงให้เห็นว่า บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและมีความสามารถที่ดีขึ้นในการรับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะนำหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร (Bank Guarantee) มาวางเป็นหลักประกันค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเต็มจำนวน ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปีแรก และรวมถึงปีที่ 4 หาก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ได้รับการต่อสัญญากับกองทุนรวม จึงช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ว่าจะได้รับค่าเช่าจากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตามสัญญาอย่างน้อย 3 ปีแรก หลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภาคผนวก2

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และ

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

<u>การลงทุนครั้งแรก</u>

บริษัทจัดการจะลงทุนโดยการซื้อทรัพย์สินต่างๆ เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังนี้

1. ที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม รวมทั้งพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) จากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

2. กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารศูนย์การค้า ประกอบไปด้วย อาคารศูนย์การค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้าจาก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

(1) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ชื่อ อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

ที่ตั้ง เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไปข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินในส่วนของอาคาร

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม (Glow Trinity Silom) เป็นโรงแรมที่ให้บริการกับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2555 โดยอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ตั้งอยู่ในบริเวณซอยสีลม 5 หรือ ที่รู้จักกันในนาม “ซอยละลายทรัพย์” ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ศูนย์กลางทางการค้าและธุรกิจ (Central Business District) ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมมีทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนสีลม ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารตั้งอยู่ห่างจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 150 เมตร และห่างจากถนนสาทรไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร โดยผ่านซอยสาทร 8 (ซอยพิพัฒน์) และห่างจากถนนสีลมไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ อาคารสำนักงานขนาดใหญ่สำหรับธุรกิจ อาทิ อาคารคิวเฮ้าส์สาทร อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ อาคารเอ็มไพร์ สเตจ ทาวเวอร์ อาคารสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารซิตี้แบงก์ ธนาคารยูโอบี และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ไทย เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า อาทิ สีลมคอมเพล็กซ์ และสถานทูตต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ สถานทูตเบลเยี่ยม สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูตฝรั่งเศส นอกจากนั้นบริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกสบายใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี) ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้ที่สุด มี

ระยะห่างประมาณ 1.10 กิโลเมตร ในช่วงต้นปี 2552 ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารดังกล่าวให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น และเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2552 ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ดำเนินการบริหารกิจการ

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 1 งาน 96.40 ตารางวา เป็นอาคารสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้นมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 78 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน (connecting room)) รายละเอียดดังนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

พื้นที่	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่รวม
1. พื้นที่ห้องพัก	78	3,170	57.5
Superior	19	418	7.6
Deluxe	29	928	16.80
Connecting room (สามารถแบ่งแยกเพื่อให้บริการเพิ่มได้อีก 26 ห้อง)	26	1,664	30.20
Junior Suite	2	70	1.30
Exclusive Suite	2	90	1.60
2. พื้นที่ร้านอาหาร	-	270	.490
3. พื้นที่จอดรถยนต์	-	939	17.00
4. พื้นที่ส่วนกลาง	-	,1139	20.60
รวม		**,5518**	**100.00**

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการใช้ประโยชน์

ร้านอาหาร ในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	**ชื่อร้านอาหาร**	**ประเภท**	**จำนวนที่นั่ง**
	The Foodie	ไทย	40
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ได้จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ อาทิ มินิบาร์ ตู้นิรภัย โทรศัพท์ อินเตอร์เนตไร้สาย(Wi-Fi) ทีวีจอแบน (LCD TV) เครื่องเล่น DVD เป็นต้น		
ส่วนบริการอื่นๆ ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมมีการให้บริการอื่น อาทิ ร้านค้า สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย (Fitness Center)		
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบสาธารณูปโภคของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร		

	จำนวน 2 ชุด สามารถรับน้ำหนักได้ชุดละ 750 กิโลกรัม พร้อมระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์เคเบิ้ลทีวี ระบบปรับอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล เครื่องปั่นไฟสำรอง กล้องวงจรปิด ห้องซ่อมบำรุง ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบดับเพลิงโดยมีทั้งแบบสายฉีดและถังดับเพลิง นอกจากนี้ยังมีเครื่องตรวจจับควันอัตโนมัติ (smoke detector) และสปริงเกอร์สำหรับฉีดน้ำ (sprinkler) ซึ่งติดตั้งในห้องพักทุกห้อง รวมทั้งมีการติดตั้งสปริงเกอร์ที่บริเวณทางเดิน และสัญญาณเตือนไฟไหม้ที่ติดตั้งอยู่บริเวณหน้าลิฟต์

(ข) **ชื่อ** **พื้นที่พาณิชยกรรม** (Glow Trinity Silom Arcade)

ที่ตั้ง **พื้นที่บางส่วนบนอาคารเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูลทั่วไป **ข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินในส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรม**

พื้นที่บางส่วนของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตารางเมตร ปัจจุบันแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับร้านค้าประมาณ 128.00 ตารางเมตร และร้านอาหารประมาณ 244.05 ตารางเมตร โดยมีจำนวนร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 1 ร้าน และมีร้านอาหารญี่ปุ่น Botantei จำนวน 1 ร้าน

ข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินในส่วนของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)**ที่ดิน**

กองทุนรวมจะลงทุนโดยการซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 งาน 94.60 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมจากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง
3147	73 (68)	531	0-1-96$^{4/10}$	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร
43104	544 (59)	5333	0-0-98$^{2/10}$	ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และระบบสาธารณูปโภค

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 3147 และ 43104 รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม จากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม(Glow Trinity Silom Arcade)

กองทุนรวมจะซื้อเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และ การดำเนินธุรกิจของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity SilomArcade) จากบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

(ค) ชื่อ อาคารศูนย์การค้า

ที่ตั้ง เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก (สีลม 5) ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินในส่วนของอาคารศูนย์การค้า

ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารศูนย์การค้า

ห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) และ 425/129 (ชั้น 1) ซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคาร วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

แผนที่ของอาคาร
อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
และอาคารศูนย์การค้า



แผนผังทางเข้าออกอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม



ปัจจุบันอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมมีทางเข้าออกจากตัวอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมสำหรับลูกค้าที่เป็นบุคคล จำนวน 2 ทาง คือทางเข้าออกด้านที่ติดกับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 และถนนส่วนบุคคลในโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ และมีทางออกสำหรับรถยนต์เพียงด้านเดียว คือด้านที่ติดกับถนนส่วนบุคคลในโครงการตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ในสภาพปัจจุบันผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคาร หรือลูกค้าร้านค้าปลีก

ส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ เป็นหลัก รวมทั้งรถยนต์ที่จะเข้ามาจอดบริเวณชั้นใต้ดินของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ดังกล่าวนั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย

หากเกิดกรณีนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ไม่ยินยอมให้กองทุนรวมใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมจะเหลือทางเข้าออกสำหรับบุคคลคือด้านถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เพียงทางเดียว และจะไม่มีทางออกสำหรับรถยนต์ ซึ่งจะทำให้ผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคาร หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวก ทางบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้จะขายทรัพย์สินให้แก่กองทุน ตกลงที่จะจัดทำทางเข้า-ออกทรัพย์สิน โดยค่าใช้จ่ายของตนเองให้แก่กองทุนต่อไป

แนวทางในการจัดทำทางเข้าออก

จากการสำรวจของวิศวกรอิสระ ได้ให้ความเห็นถึงความเป็นได้ในเรื่องการจัดทำทางเข้าออกตามวิธีการที่ได้มีการพิจารณาอยู่ในปัจจุบัน 2 วิธี คือ

(1) การจัดทำลิฟท์สำหรับขนส่งรถยนต์เข้า-ออกสู่ที่จอดรถยนต์ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวก็จะต้องทำการดัดแปลงอาคารเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 4 เดือน หรือ

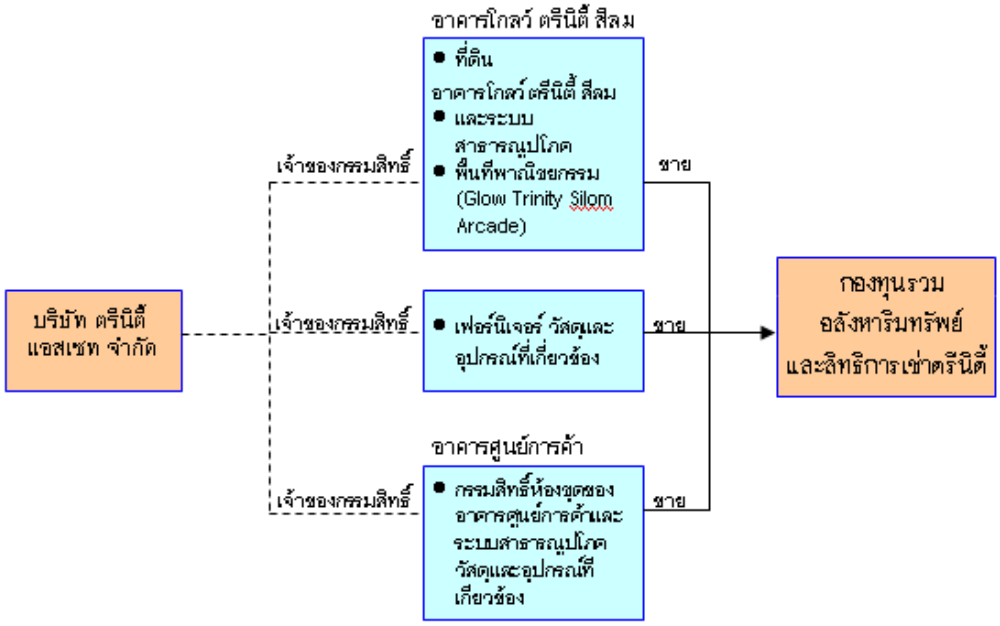
(2) การทำทางลาดด้านที่ติดกับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เพื่อเข้าสู่ที่จอดรถยนต์ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม โดยการขุดดินบริเวณที่ว่างลงไปและทำการทุบกำแพงก่ออิฐบริเวณชั้นใต้ดินออก และไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 2 เดือน

อย่างไรก็ดี หากเกิดกรณีที่จะต้องมีการจัดทำทางเข้าออกดังกล่าวขึ้น ทางกองทุนก็จะพิจารณาเลือกวิธีการดำเนินการดังกล่าวหรือจัดหาวิธีการอื่นใด เพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในขณะนั้น ต่อไป ทั้งนี้ ในการจัดทำทางเข้าออกตามที่วิศวกรให้ความเห็นดังกล่าวคาดว่าไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้า ในปัจจุบันมีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า โดยได้มีการสร้างอาคารชิดกันและเปิดผนังอาคารร่วมกับอาคารตรีทิพย์ 2 ให้ทะลุถึงกันได้ บริษัทจัดการจึงได้รวบรวมความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายและวิศกรอิสระในเรื่องการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน พร้อมทั้งให้ความเห็นถึงการก่อสร้างดังกล่าวว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ทั้งนี้ โดยปรากฏรายละเอียดตามเอกสารในภาคผนวก

ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดแผนภาพการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมดังนี้

แผนภาพการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม



(2) ราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์

(ก)	อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)	ราคาซื้ออาคารและพื้นที่พาณิชยกรรมไม่เกิน 553,710,000 บาท และราคาซื้อเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ไม่เกิน 10,913,000 บาท
(ข)	อาคารศูนย์การค้า	ไม่เกิน 124,000,000 บาท
	ราคารวม	ไม่เกิน 688,623,000 บาท

(3) ราคาประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย

(ก) ผู้ประเมินราคา: บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด โดยวิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน
อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม	525,000,000	1 กันยายน 2553
พื้นที่พาณิชยกรรม(Glow Trinity Silom Arcade)	77,000,000	1 กันยายน 2553
อาคารศูนย์การค้า	126,000,000	1 กันยายน 2553
รวม	**728,000,000**	

(ข) ประเมินราคา: บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด โดยวิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน
อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม	520,400,000	1 กันยายน 2553
พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)	71,660,000	1 กันยายน 2553
อาคารศูนย์การค้า	124,000,000	1 กันยายน 2553
รวม	**716,060,000**	

ราคาประเมินของ บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด ถ้าปรับตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และประมาณการมูลค่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งกองทุนจะไม่ได้รับรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินแต่เนื่องจากมีการรับประกันรายได้ในระยะเวลาการเช่า 4 ปีแรก (กรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) จะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 770,000,000 บาท

ราคาประเมินของ บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ถ้าปรับตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์และประมาณการมูลค่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 7 ปี ซึ่งกองทุนจะไม่ได้รับรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินแต่เนื่องจากมีการรับประกันรายได้ในระยะเวลาการเช่า 4 ปีแรก (กรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) จะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 743,000,000 บาท

กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินในราคา 688,623,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด (บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ปรับตามสัญญาจัดหาประโยชน์และการประมาณการ) ร้อยละ 7.32

(4) **ชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์** : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

(5) **รายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัย**

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหาย

2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

3. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก

ทั้งนี้ การประกันภัยดังกล่าวจะได้กำหนดให้

(ก) กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน

(ข) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์

(ค) ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรมและ ผู้เช่าอาคารศูนย์การค้า มีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันสำหรับทรัพย์สินที่ตนเป็นผู้เช่า

(6) **รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ :ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์**

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

กองทุนรวมตกลงให้บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี

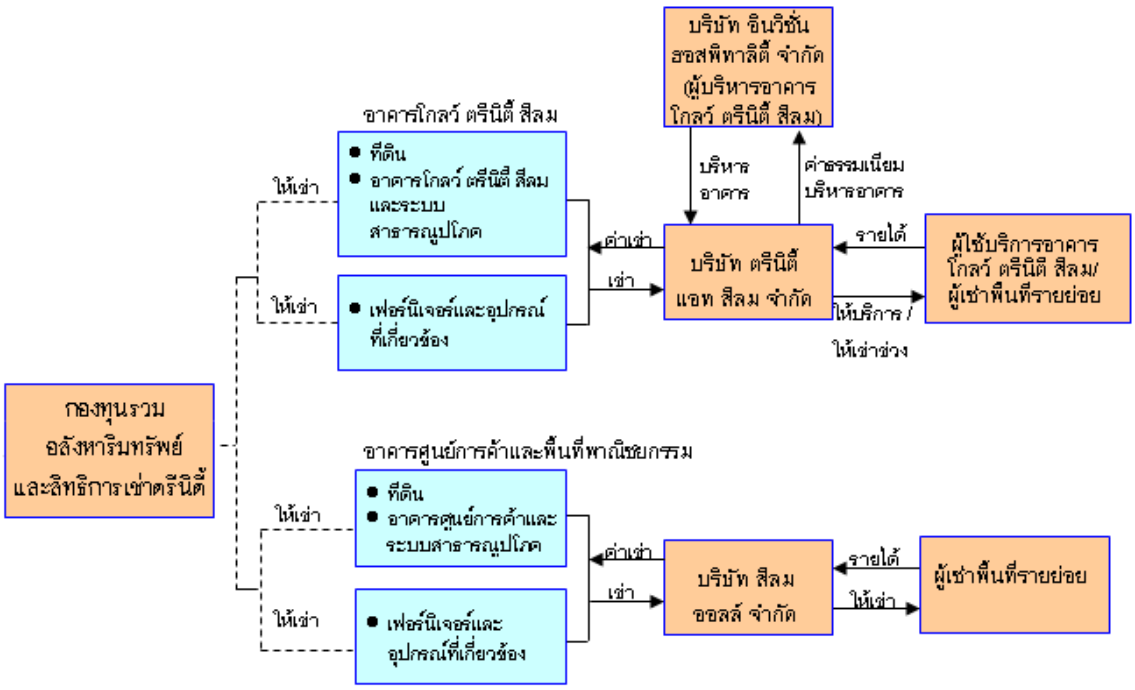
ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า กองทุนรวมได้กำหนดให้ค่าเช่าคงที่เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมหรือการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหม่ กองทุนรวมจะร่วมกับผู้เช่าในการกำหนดให้ค่าเช่าคงที่เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะมีอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิม เว้นแต่ จะเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่สามารถควบคุมได้

อาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)

กองทุนรวมตกลงให้บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เช่าอาคารศูนย์การค้า ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของศูนย์การค้า รวมทั้งให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) เป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณา ให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยจะทำการปรับค่าเช่าขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และจะปรับค่าเช่าขึ้นอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าล่าสุดทุก ๆ 2 ปี

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

อาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม

ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2547 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้นำอาคารโกลว์ ตรินิตี้ สีลม ให้เช่าแก่บริษัท วันพลัส ทรี จำกัด อัตราค่าเช่า 25,200,000 บาทต่อปี ต่อมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงปัจจุบัน บริษัท ตรินิตี้ แอสเซท จำกัด ได้นำอาคารดังกล่าวมาดำเนินการเองในรูปแบบห้องชุดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) และอยู่ในระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเมื่อได้รับใบอนุญาตโรงแรมเรียบร้อยแล้วจะมีนโยบายที่จะเปลี่ยนการบริหารงานเป็นโรงแรมในอนาคต โดยมีโครงสร้างรายได้ดังนี้

รายการ	ระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ.			ระยะเวลาตั้งแต่		
	2550	2551	2552	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2553	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2553	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2553
รายได้รวมจากการให้บริการ (ล้านบาท)	36.8	43.9	30.3	14.9	8.9	12.9
- รายได้ค่าห้องพัก	31.1	37.9	26.8	13.1	8.0	11.6
- รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ[1]	5.7	6.0	3.5	1.7	0.9	1.3
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) (ร้อยละ)	90.6	95.2	59.4[2]	68.4	41.8	59.9
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/วัน)	896	1,041	1,177	2,052	2,025	2,029

ที่มา : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

หมายเหตุ

(1) รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม(มินิบาร์) รายได้ค่าบริการ(Service Charge) และรายได้ค่าเช่าร้านอาหาร Foodie

(2) ในระหว่างเดือน กุมภาพันธ์ 2552 – มิถุนายน 2552 มีการปรับปรุงห้องพักครั้งใหญ่ โดยทยอยปิดปรับปรุงห้องพักเป็นส่วน ๆ ดังนั้นหากคิดอัตราการเข้าพักเฉลี่ยจากจำนวนห้องพักที่ไม่ได้มีการปิดปรับปรุง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 94.0

(3) ในช่วงวันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ได้มีการบริการในรูปแบบของ ห้องชุดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) ทั้งนี้ ได้แสดงเป็นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย

พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity SilomArcade)

รายการ	2550	2551	2552	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2553	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2553	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2553
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	3.1	2.6	5.9	1.2	1.2	1.2
จำนวนร้านค้าที่เช่า (ร้าน) ณ 31 ธันวาคม	17	10	8	1	1	1
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) ณ 31 ธันวาคม	240.14	369.57[2]	369.57	369.57	369.57	369.57
อัตราการเช่า (Occupancy Rate) (ร้อยละ)	60.2	57.1	45.5	45.5	45.5	45.5
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร) [3]	2,159	2,023	2,238	2,238	2,238	2,238

ที่มา : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

หมายเหตุ

(1) ในปี 2551ได้มีการขยายพื้นที่บางส่วนเพื่อรองรับผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร

(2) เป็นอัตราการเช่าและค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าที่เป็นร้านค้า ไม่รวมผู้เช่าที่เป็นร้านอาหาร

(3) ในระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2553อยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมในส่วนที่เป็นร้านค้า

อาคารศูนย์การค้า

รายการ	2550	2551	2552	2553		
				1 ม.ค. – 31 มี.ค.	1 เม.ย. – 30 มิ.ย.	1 ก.ค. – 30 ก.ย.
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	9.0	10.1	10.1	2.5	2.5	2.4
จำนวนร้านค้าที่เช่า (ร้าน) ณ 31 ธันวาคม	74	78	78	76	76	74
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) ณ 31 ธันวาคม	433.05	431.35	426.19	430.75	430.75	430.75
อัตราการเช่า (Occupancy Rate) (ร้อยละ)	95.4	100.0	97.4	97.68	97.68	94.97
ค่าเช่าเฉลี่ย (ตารางเมตร/บาท)	1,984	2,012	2,035	2,011	2,011	2,007

ที่มา : บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

(7) นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการที่กองทุนรวมนำอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม อาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรมออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์นั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

(ก) การประกันรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้เช่าโดยบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดได้ตกลงและรับรองว่ากองทุนรวมจะมีรายได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวม เข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์โดยนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม โดยประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวม ดังนี้

ปีที่ 1 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 65,700,000 บาท

ปีที่ 2 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 66,700,000 บาท

ปีที่ 3 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 67,100,000 บาท

ปีที่ 4 จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 67,100,000 บาท (ในกรณีที่กองทุนรวมได้พิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบ 3 ปี แรก)

ทั้งนี้ การประกันรายได้ดังกล่าว บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะรับประกันในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวคือ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด หรือบริษัทในเครือเท่านั้น

(ข) การประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรมโดย บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ตกลงค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัดและสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity SilomArcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท สีลมออลล์ จำกัดเฉพาะหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. หน้าที่ในการจัดทำงบการเงินและรายงานทางการเงินและนำส่งให้แก่กองทุนรวมเฉพาะสำหรับอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

ข. หน้าที่กระทำการต่าง ๆ อาทิ หน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยพลันกรณีผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญากับบุคคลภายนอก หน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีเหตุการณ์ซึ่งมีหรืออาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์ที่เช่า

ค. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มีการนำรายได้จากการดำเนินการของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และศูนย์การค้าฝากไว้กับบัญชีเงินฝากตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

(ค) การดำเนินการให้ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอาคารโกลว์ตรีนิตี้ สีลม

ภายในระยะเวลาการเช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด จะได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหาร กับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัดซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม เป็นระยะเวลารวม 10 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่บอกเลิกสัญญากับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าก่อนสัญญาหมดอายุลง คู่สัญญาตกลงให้สัญญาว่าจ้างบริหารดังกล่าวมีผลบังคับต่อไปอีก 10 ปี

อย่างไรก็ดีในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ระหว่างกองทุนรวมกับ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารกองทุนรวม ไม่ผูกพันที่จะให้ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ต่อไปแต่อย่างใด

(ง) ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ กองทุนรวม บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่า ตลอดระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการเป็นระยะเวลา 5 ปี บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และผู้ถือหุ้นของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมถึงบริษัทในเครือ (หมายถึง นิติบุคคลที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) จะไม่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับการบริหารอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ในพื้นที่รัศมีของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม โดยขอบเขตรัศมีของพื้นที่ดังกล่าวที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และบริษัทในเครือตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันจะใช้เส้นแบ่งตามสี่แยกไฟจราจรตัดกับถนนต่าง ๆ ดังนี้ ทางทิศเหนือของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้า ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทางทิศตะวันออกของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้าห่างออกไปอีกประมาณ 800 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและซอยศาลาแดง โดยพื้นที่ดังกล่าวให้รวมถึงจุดกึ่งกลางถนนของถนนสีลมด้วย ทางทิศใต้ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้าห่างออกไปอีกประมาณ 600 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างซอยศาลาแดงและถนนสาทรใต้ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของซอยศาลาแดง ทางทิศตะวันตกของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้าห่างออกไปอีกประมาณ 825 เมตร ขอบเขตของพื้นที่จะอยู่ภายในสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสาทรใต้และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยให้นับรวมถึงพื้นที่ทางด้านทิศใต้ของถนนสาทรใต้ โดยจุดเริ่มต้นในการวัดรัศมีพื้นที่ดังกล่าวให้นับจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ขึ้นไปทางทิศเหนือประมาณ 530 เมตรไปจนถึงสี่แยกไฟจราจรที่ตัดระหว่างถนนสีลมและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ตามที่คู่สัญญากำหนดตามสัญญาว่าจ้างบริหาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม โดยขอบเขตรัศมีของพื้นที่ที่ไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน เป็นไปตามแผนภาพต่อไปนี้



นอกจากนี้ สำหรับอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร ระหว่างบริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด กำหนดว่าบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร ตกลงว่าตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหาร นั้น บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด และบริษัทในเครือ (หมายถึง นิติบุคคลที่บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว) จะไม่ประกอบธุรกิจในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน ในพื้นที่ที่คู่สัญญากำหนดตามที่ได้มีการว่าจ้างบริหาร ดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและกองทุนรวม

(จ) หลักประกัน

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะจัดให้มีการประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์,สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และการชำระเงินหรือหนี้ใด ๆ ของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดและ/หรือ ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และผู้เช่าอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. <u>หนังสือค้ำประกัน</u>

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำ (รายได้ขั้นต่ำดังกล่าวเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ) ที่กองทุนรวมจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวม ในคราวแรกจำนวน 3 ฉบับ โดยมีวงเงินค้ำประกัน ดังนี้

ฉบับที่ 1 ค้ำประกันในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 เป็นจำนวนเงิน 65,700,000 บาท (หกสิบห้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ฉบับที่ 2 ค้ำประกันในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4เป็นจำนวนเงิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

ฉบับที่ 3 ค้ำประกันในปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 เป็นจำนวนเงิน 400,000 บาท (สี่แสนบาทถ้วน)

โดยการใช้หนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาในปีที่ 4 กองทุนรวมจะใช้ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่โดยมีเงื่อนไขที่คงเหลือของหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมมาทดแทนให้แก่กองทุนรวมโดยทันที

อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่มีการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ หากจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกลดลง อันเนื่องมาจากกองทุนรวมจำหน่าย ขาย หรือ โอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน รายได้ขั้นต่ำที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับประกันจะลดลงตามสัดส่วนการก่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นครั้งแรกที่ลดลงด้วย

2. <u>สิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝาก</u>

ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพันที่พาณิชยกรรม ตกลงโอนสิทธิแบบไม่มีเงื่อนไขในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของผู้เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

(ฉ) การประกันภัย

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีรายละเอียดตามข้อ (5)

(8) สรุปสาระสำคัญร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม

(ก) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม

1. **สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม** (Glow Trinity Silom Arcade)

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด(“ผู้จะขาย”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ประกอบด้วย 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ 1 งาน $96^{4/10}$ตารางวา และ $98^{2/10}$ ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม(Glow Trinity Silom Arcade) เลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินตามข้อ 1 จำนวน 6 ชั้น เนื้อที่ประมาณ 3,428 ตารางเมตร โดยมีจำนวนห้องพัก 78 ห้อง [รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน (Connecting Room)] รวมถึงพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) มีพื้นทีให้เช่าสุทธิประมาณ 369.57 ตารางเมตร และ 3. ระบบสาธารณูปโภค (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก”)
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง	1. คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

	โดยให้ถือว่าวันที่การจดทะเบียนดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเป็นวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก 2. ผู้จะขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น “สภาพที่เป็นอยู่” หมายถึง สภาพที่เป็นอยู่ของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเมื่อพิจารณาจากระยะเวลาและสภาพการใช้งานโดยทั่วไปของทรัพย์นั้น ๆ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น “สภาพที่เป็นอยู่” ไม่รวมถึง สภาพความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) 3. ให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในวันโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบต้นฉบับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงดำเนินการโอนระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสาธารณูปโภคให้แก่กองทุน

	รวม ภายใน 30 วัน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 553,710,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบสามล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นบาท) โดยผู้จะซื้อต้องชำระให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ณสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)
คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย	ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญดังนี้ 1. ผู้จะขายมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตหรือถือว่าเป็นผู้ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนถูกต้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน 2. ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ
หน้าที่ของผู้จะขายเกี่ยวกับการใช้สิทธิตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน	ผู้จะขายตกลงกับกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ

	ก็ตาม กองทุนรวมจะให้ผู้จะขาย ดำเนินการดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมโดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง อาทิ ดำเนินการให้มีลิฟท์สำหรับขนส่งรถยนต์ที่เข้าออกจากอาคารโกลว์ตรีนิตี้ สีลมเพื่อใช้ในการขนส่งรถยนต์ขึ้น-ลงสู่ที่จอดรถชั้นใต้ดินของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือจัดทำทางเข้าออกสำหรับลูกค้าและรถยนต์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อทำให้ผู้ใช้บริการในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ลูกค้าร้านค้าปลีก หรือผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม สามารถเข้าออกผ่านทางซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้ นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ยังเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับกองทุนรวม หากปรากฏว่าภายใน 3 ปีนับตั้งแต่นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้สุทธิในแต่ละปีลดลงจาก ค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวมในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้า โดยค่าเฉลี่ยรายได้ในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าดังกล่าว จะต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิในปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 ผู้จะขายตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมในแต่ละปีภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคำนวณจากผลต่างของค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวมในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้า โดยค่าเฉลี่ยรายได้ในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าดังกล่าว จะต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิใน ปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 กับรายได้ค่าเช่าสุทธิที่กองทุนรวมได้รับหลังจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม อนึ่ง หากมีการผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ทางเดินก่อนครบกำหนด 3 ปี นับจากวันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ให้ใช้รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยตามจำนวนปีที่มีการผิดสัญญาก่อนหน้ามาใช้เป็นค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิแต่ต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิในปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 นำมาใช้อ้างอิง และหลังจากที่

	ผู้จะขายได้ดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมแล้ว หากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น หรือปรากฏว่าผู้จะขายไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการแก้ไขดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว ผู้จะขายตกลงจะรับซื้อคืนที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรม จากกองทุนรวมในราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่กองทุนรวมลงทุนรวมเริ่มต้นหักด้วยมูลค่าตัดจ่ายในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีนับตั้งแต่ปีที่กองทุนรวมลงทุนจนถึงปีที่มีการรับซื้อคืนที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรม ตามสูตรคำนวณดังนี้ *จำนวนเงินลงทุนเริ่มต้น x [1 – (จำนวนปีที่ลงทุน x ร้อยละ 1)]* หมายเหตุ : ในกรณีที่ไม่ครบ 1 ปี ให้ใช้ระยะเวลาตามสัดส่วนของปีนั้นๆ : ราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าขึ้นภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจขายทรัพย์สินและรายงานการประเมินดังกล่าวจะมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน จนถึงวันที่ขายทรัพย์สิน ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมเท่านั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรมคืนให้แก่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อคืนทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาหากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3. กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม 4. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 4.1 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 4.2 สัญญาจะซื้อจะขายอาคารศูนย์การค้า วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้และ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ส่วนผู้จะขายตกลงรับผิดชอบ ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขายสำหรับเงินได้จากการขายทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ อากรแสตมป์

	2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ หากผู้จะขายได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแทนกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมตกลงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้จะขายตามสัดส่วนที่เหลืออยู่ของระยะเวลาที่ภาษีหรือค่าธรรมเนียมนั้นยังมีผลบังคับใช้ จนครบถ้วนภายใน 30วันนับจากวันที่ผู้จะขายได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
ค่าปรับ	บรรดาหนี้สินใดๆที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขายหากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2 **สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม** (Glow Trinity Silom Arcade)

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”)บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ก่อนวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

	(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 10,913,000 บาท (สิบล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นสามพันบาท) โดยผู้ซื้อต้องชำระค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ [ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม]ให้ครบถ้วนในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
คำรับรองและรับประกันของผู้ขาย	ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญดังนี้ 1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ และได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย 2. ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการและสัญญาบริการทั่วไปของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม 3. ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

	3. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 3.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 3.2 สัญญาจะซื้อจะขายอาคารศูนย์การค้า วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ระงับสิ้นลง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม ของมูลค่าทรัพย์สินสำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบฝ่ายละครึ่งหนึ่งยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ของผู้ขายสำหรับเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ขายจะเป็นผู้ออกชำระทั้งสิ้น

3. สัญญาจะซื้อจะขายอาคารศูนย์การค้า วัสดุ และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด (“ผู้จะขาย”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ประกอบด้วย 1. ห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) เนื้อที่ประมาณ342.81 ตารางเมตรและห้องชุดเลขที่ 425/129 (ชั้น 1) เนื้อที่ประมาณ 333.08 ตารางเมตรซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรักกรุงเทพมหานครและ 2. ระบบสาธารณูปโภค วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย”)

เงื่อนไขบังคับก่อน	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	ไม่เกิน 124,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านบาท) โดยผู้จะซื้อต้องชำระให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)
คำรับรองและรับประกันของผู้จะซื้อ	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ทั้งนี้ในกรณีข้อ 4 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) นำมาใช้กับสัญญาฉบับนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ 4. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 4.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 4.2 สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)

ค่าปรับ	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อขายที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade)

(ข) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

1. สัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด(“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดิน โฉนดเลขที่ 3147 เนื้อที่ 1 งาน 96$^{4/10}$ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก กรุงเทพมหานคร 2. อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมเลขที่ 150 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนทรัพย์สินตามข้อ 1 จำนวน 6 ชั้น เนื้อที่ประมาณ 3,428 ตารางเมตร 3. ระบบสาธารณูปโภค และ 4. เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี
ค่าเช่า	ค่าเช่าประกอบด้วย 1. ค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าคงที่จำนวน 37,345,597 บาทต่อปี (“ค่าเช่าคงที่รายปี”) นับจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่าโดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน เดือนละประมาณ 3,112,133 บาท (“ค่าเช่าคงที่รายเดือน”) โดยค่าเช่าคงที่รายปีคิดจากวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ยกเว้นในปีแรกและปีสุดท้ายคิดตามอัตราส่วนจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาการเช่า

	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของปีนั้น 1.1 ในการชำระค่าเช่าคงที่ในเดือนใดเดือนหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่รายเดือนโดยไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ หากภายในแต่ละไตรมาสนับจากวันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่า หากผู้เช่าชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าที่ต้องชำระในไตรมาสนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ 1.2 ค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็น (“ค่าเช่าคงที่ค้างชำระ Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้ (ก) ค่าเช่าคงที่ (ข) ค่าเช่าคงที่ค้างชำระ (ค) ค่าเช่าแปรผัน 2. ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผันโดยคำนวณจาก [ก x (ข - ค - ง - จ – ฉ)] โดยที่ ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ80 ข = รายได้จากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ในเดือนนั้นๆ (อาทิ รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มและ รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ค = ต้นทุนจากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมในเดือนนั้นๆ (อาทิ ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและ

	เครื่องดื่มและต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ง = ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมในเดือนนั้นๆ (อาทิ ค่าใช้จ่ายจากการขายและบริหาร เป็นต้น) จ = ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมในเดือนนั้นๆ (อาทิ ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าธรรมเนียมการบริหาร เป็นต้น) ฉ = ค่าเช่าคงที่ (รวมค่าเช่าคงที่ค้างชำระ) ในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้มีการเปรียบเทียบค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการชำระจริงในแต่ละรอบปีบัญชีที่ผ่านมา (“ค่าเช่าแปรผันที่ได้ชำระแล้ว”) กับค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้จากข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีของผู้เช่า “งบตรวจสอบ”(ซึ่งผู้เช่าได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม (“ค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริง”) คู่สัญญาตกลงร่วมกันคำนวณค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 20 วันทำการนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม (“วันคำนวณค่าเช่าแปรผัน”) หากค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริงคำนวณได้มีมูลค่าเป็นศูนย์หรือต่ำกว่า ผู้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุน หากค่าเช่าแปรผันที่ได้ชำระแล้วไม่เท่ากับค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริงคู่สัญญาตกลงกันดังนี้ 2.1 หากค่าเช่าแปรผันที่ได้ชำระแล้วมีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริง ให้กองทุนรวมดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ชำระเงินส่วนต่างคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 15วันทำการนับจากวันคำนวณค่าเช่าแปรผัน (ข) นำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบลบกันกับค่าเช่าที่

	กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากผู้เช่าในวันชำระเงินค่าเช่าแปรผันครั้งแรกนับจากวันคำนวณค่าเช่าแปรผันโดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15วันทำการนับจากวันคำนวณค่าเช่าแปรผัน 2.2 หากค่าเช่าแปรผันที่ได้ชำระแล้วมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริง ให้ผู้เช่าชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายใน 15วันทำการนับจากวันคำนวณค่าเช่าแปรผัน
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าโดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์ที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด(“ผู้บริหาร”)เป็นผู้บริหารจัดการธุรกิจโดยผู้เช่าได้เข้าทำหรือปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหาร กับบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าและผู้เช่าตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหาร ดังต่อไปนี้ 2.1 ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร ต้องไม่ขัดกับข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าวขัดกับสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าวเป็นไป

	ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ผู้บริหารปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการธุรกิจทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ 2.2 ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหาร ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรของกองทุนรวม 2.3. หากกองทุนรวมร้องขอ ผู้เช่าจะใช้สิทธิต่าง ๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร โดยเป็นไปตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว 2.4 ในกรณีที่สัญญาว่าจ้างบริหาร สิ้นสุดลงตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว ผู้เช่าจะตกลงร่วมกันกับกองทุนรวมในการแต่งตั้งผู้บริหารรายใหม่ (หากมี) 3. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้รับใบอนุญาตหรือโอนใบอนุญาตให้ดำเนินกิจการโรงแรม รวมถึงใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 4. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับแทนผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าตกลงชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 30วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร 5. เปิดบัญชีเงินฝากและดำรงบัญชีดังกล่าว ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ได้แก่ • บัญชีเงินฝากเพื่อรายได้ของผู้เช่า

	● บัญชีเงินฝากเพื่อรายจ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะเข้าลงนามในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องในบัญชีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยให้สิทธิในบัญชีดังกล่าวโอนแบบไม่มีเงื่อนไขไปยังกองทุนรวม ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงและการโอนดังกล่าวใช้ในกรณีที่ผู้เช่ายังมีหนี้คงค้างกับกองทุนเท่านั้น 6. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ก. รายงานผลการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายรับและรายจ่าย (Management Account)ของแต่ละรอบเดือน และรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใน 15วันทำการนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ข. งบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าที่กองทุนรวมเป็นผู้ให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใน 20 วันทำการนับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม ค. ประมาณการรายรับและรายจ่ายสำหรับรอบปีบัญชีถัดไป (“ประมาณการรายรับรายจ่าย”) มีรายละเอียดดังนี้ (1) ประมาณการรายรับและรายจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม (2) ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ทั้งนี้ ในการจัดทำประมาณการรายรับและรายจ่ายมีขั้นตอนดังนี้ (1) ผู้เช่าตกลงจัดทำประมาณการรายรับและรายจ่ายและจะเสนอให้กองทุนรวมอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 วันทำการก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และกองทุนรวมจะ

	อนุมัติและแจ้งกลับผู้เช่าภายในระยะเวลา 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับประมาณการรายรับและรายจ่ายจากผู้เช่า หากกองทุนรวมไม่แจ้งกลับภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงใช้ประมาณการรายรับและรายจ่ายตามที่ผู้เช่าเสนอ สำหรับรายละเอียดงบประมาณฉบับแรก ผู้เช่าตกลงจัดทำและจะเสนอให้กองทุนรวมอนุมัติภายใน 45 วันทำการนับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ (2) กรณีที่กองทุนรวมไม่อนุมัติรายละเอียดงบประมาณคู่สัญญาตกลงให้ใช้รายละเอียดงบประมาณของปีที่ผ่านมาจนกว่าจะสามารถหาข้อยุติได้ โดยคู่สัญญาต้องหาข้อยุติสำหรับรายละเอียดงบประมาณให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันทำการนับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือตามระยะเวลาที่คู่สัญญาเห็นสมควร (3) หากคู่สัญญายังไม่สามารถ ตกลงหาข้อยุติของรายละเอียดงบประมาณได้ กองทุนรวมจะกำหนดรายละเอียดงบประมาณโดยจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและแนวทางดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม ซึ่งการพิจารณาของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติและผูกพันคู่สัญญา (4) ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้เช่าเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้น เพื่อการดำเนินธุรกิจของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและ/หรือความปลอดภัยของผู้ใช้บริการในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมนอกเหนือจากประมาณการรายรับรายจ่ายที่ผู้เช่าได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้เช่าสามารถพิจารณาดำเนินการจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อนได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้จ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 500,000 บาทต่อครั้ง และไม่

	เกิน 1,000,000 บาทต่อปี โดยผู้เช่าจะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวม ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าได้พิจารณาจ่ายเงินตามที่กล่าวข้างต้น (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม) กองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจในการจ่ายเงินคืนให้ผู้เช่าตามจำนวนที่เหมาะสมและเห็นสมควรได้ โดยจะชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน15 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับจดหมายแจ้งจากผู้เช่าเว้นแต่ จะได้ตกลงกันเป็นพิเศษ 7. ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมรวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับหรือภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆเว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงซึ่งเป็นการดำเนินโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment)หรือ โรงแรมในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าวไม่นำมาใช้ในกรณีการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์โดยมีพื้นที่ให้เช่าไม่เกินกว่า 50 ตารางเมตร และ/หรือระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่า 1 ปี
การประกันภัย	ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า ดังนี้ 1. ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในทรัพย์สินโดย

	1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 จำนวนเงินเอาประกันภัยเป็นไปตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้รับการเปลี่ยนใหม่ของทรัพย์สินที่เช่า (Replacement Cost) หรือตามมูลค่าที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักโดย 1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 ระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน เป็นเวลา 3 ปี 3. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกโดย 1.1 กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์ 1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน ก. <u>กรณีที่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน</u> ในกรณีที่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับความเสียหายบางส่วน คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ 1. กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมได้มอบหมายมีหน้าที่ในการซ่อมแซมอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 3 ปี โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนทั้งจำนวนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้ประกันวินาศภัย หากบุคคลที่กองทุนรวมได้มอบหมาย ซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กำหนด

	ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าและ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ 2. ในระหว่างการซ่อมแซม กองทุนรวมได้รับความคุ้มครองภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก 3. สัญญาฉบับนี้ไม่ระงับสิ้นลง ความเสียหายบางส่วนภายใต้ข้อกำหนดข้างต้นหมายความถึงความเสียหายบางส่วนของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมที่ไม่อยู่ภายใต้ความเสียหายทั้งหมดของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ตาม ข. ข. <u>กรณีที่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด</u> ในกรณีที่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าฉบับนี้ระงับสิ้นลง (ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด หมายถึง กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้ 1. บำรุงรักษาซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance)ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

	2. ดำเนินการใดๆเกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามประมาณการรายรับรายจ่าย กรณีทรัพย์ที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ 1. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการจัดซื้อเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่จำเป็นในการดำเนินกิจการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ โดยให้เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมและให้ถือเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. กองทุนรวมอาจมอบหมายให้ผู้เช่าจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ โดยให้ส่งมอบเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม การกำหนดงบประมาณในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ากองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกดังนี้ 1) ในปีแรกและปีที่สอง คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม 2) ในปีที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 3ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และ ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินออกให้เช่าต่อจากระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้ 1) ในปีที่ 4 ถึงปีที่ 5 คิดเป็นร้อยละ 3ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม 2) ในปีที่ 6ไปตลอดระยะเวลาที่มีการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์คิดเป็นร้อยละ 4ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม นอกจากนี้ งบประมาณดังกล่าวจะมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

	ก. งบประมาณดังกล่าวไม่ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิของกองทุนรวม โดยในรอบปีบัญชีใดๆ ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ให้กองทุนรวมถือเอาค่าใช้จ่ายเฉพาะจำนวนที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ข. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ ก. ข้างต้นจะเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติเป็นรายปี และจะมีจำนวนรวมไม่เกินกว่าจำนวนประมาณการรายรับและรายจ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าต้องโอนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ดังกล่าวให้ผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ ก. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องกำหนดให้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน และ ข. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินกว่าที่กำหนดในประมาณการรายรับรายจ่ายซึ่งผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำรายงานการเบิกและการใช้งบประมาณดังกล่าวเพื่อนำมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าโดยจัดส่งรายงานให้กองทุนทุกวันที่ 25ของเดือน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	1. ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง

	3.1 สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัทสีลมออลล์ จำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 3.2 สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 3.3 สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง 4. มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาโดยความยินยอมของทั้งสองฝ่าย เป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ หากเกิดกรณี 1-3 ข้างต้นกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการปฏิบัติผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าวหรือภายในระยะเวลาใดๆที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1-3 กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

	ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วัน และกองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 4 และ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายค่าใช้จ่ายหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (หากมี) หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆจนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2. **สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์**

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท สีลมออลล์ จำกัด(“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. อาคารศูนย์การค้า 1.1 ห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) เนื้อที่ประมาณ 342.81 ตารางเมตรและ 425/129 (ชั้น 1) เนื้อที่ประมาณ 333.08 ตารางเมตรซึ่งเป็นของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 530 เลขที่ดิน 455 หน้าสำรวจ 413 ตั้งอยู่ที่ ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรักกรุงเทพมหานครและ 1.2 ระบบสาธารณูปโภค 2. พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และระบบสาธารณูปโภค 3. เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งติดตั้งและใช้งาน

	อยู่ในอาคารศูนย์การค้า และพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปีนับจากวันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับและเมื่อครบกำหนดระยะเวลา การเช่า กองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปีโดยจะทำการปรับค่าเช่าขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5ของค่าเช่าเดิมและจะปรับค่าเช่าขึ้นอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าล่าสุดทุก ๆ 2 ปี
ค่าเช่า	ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ปีละ 16 ล้านบาท
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ เว้นแต่ข้อกำหนดเรื่องผู้บริหารและใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
การประกันภัย	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ เว้นแต่ ในกรณีการกำหนดอัตราส่วนของงบประมาณในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารศูนย์การค้า และของพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ตลอดระยะเวลาที่มีการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ เว้นแต่ข้อกำหนดเรื่องผู้บริหารและใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และในกรณีที่สัญญาดังต่อไปนี้ระงับสิ้นลง 1. สัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัทตรีนิตี้ แอท สีลมจำกัด ระงับสิ้นลง และ/หรือ 2. สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมระหว่าง กองทุนรวม

	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ และ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซทจำกัด ระงับสิ้นลง
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	รายละเอียดเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

หมายเหตุ แม้ข้อมูลสรุปดังกล่าวเป็นการสรุปข้อมูลของสัญญาเช่าฉบับเดียวที่ครอบคลุม การเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ สังหาริมทรัพย์แยกจากกันเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการกองทุนรวมโดยกรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นการแก้ไขข้อมูลส่วนสรุปและสัญญาที่จัดทำดังกล่าวจะมีข้อสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเช่นเดียวกับข้อมูลส่วนสรุปสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น

3. **สัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน**

คู่สัญญา	นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ (ผู้ให้สิทธิ)และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้
ระยะเวลา	ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาโดยเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา
การจ่ายค่าตอบแทน	นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ อนุญาตให้ผู้ใช้บริการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และศูนย์การค้า รวมทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่ออาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และศูนย์การค้าดังกล่าวใช้ถนนและทางเดินได้ โดยกองทุนรวมจะต้องชำระค่าตอบแทนในการใช้ถนนและทางเดิน เป็นรายเดือน ในจำนวนเหมาจ่ายเดือนละ 20,000 บาท ทั้งนี้ ทางนิติบุคคลตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ได้มีการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ร่วม จากทรัพย์ส่วนกลางได้โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในอัตราเดือนละ 20,000 บาท มาตั้งแต่เดือนธันวาคม 2548 ซึ่งตั้งแต่ระยะเวลาดังกล่าวจนถึงปัจจุบันยังไม่มีการปรับค่าใช้ประโยชน์เพิ่มเติม

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	หากการกระทำผิดข้อสัญญาของนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ทำให้ผู้ใช้บริการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และศูนย์การค้า รวมทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และผู้มาติดต่ออาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และศูนย์การค้าดังกล่าว ไม่อาจใช้ถนนและทางเดินอย่างปกติได้ นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์จะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงเพื่อจัดหาถนนและทางเดินทดแทนสำหรับอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้า

(9) **จุดเด่นในการลงทุน** (Investment Highlight)

(ก) ทำเลที่ตั้ง

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนตั้งอยู่ในย่านถนนสีลมซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางทางการค้า ธุรกิจ และการเงินที่สำคัญ (Central Business District) แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นที่ตั้งของสำนักงานธุรกิจขนาดใหญ่ตลอดจนตัวแทนของสถาบันการเงินชั้นนำต่างๆ และยังเป็นแหล่งบันเทิง โรงแรม และห้างสรรพสินค้าชั้นนำต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ดังนั้น นักธุรกิจหรือนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศต่างให้ความสนใจที่จะเข้าพักอาศัยและท่องเที่ยวในบริเวณถนนสีลมกันอย่างมากมาย ซึ่งนักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจเหล่านี้ต่างต้องการความสะดวกสบายในการพักผ่อนและการเดินทาง ดังนั้น ถนนสีลมดังกล่าวจึงเป็นอีกจุดหนึ่งที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจให้เข้ามาสัมผัสบรรยากาศของกรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่ร้านค้าปลีกนั้น “ซอยละลายทรัพย์” เป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่าเป็นหนึ่งในแหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าของผู้คนมากมายทั้งในและต่างประเทศ โดยกลุ่มลูกค้าที่มาซื้อสินค้าจะมีตั้งแต่พนักงานบริษัทในย่านถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และรวมถึงผู้คนจากบริเวณอื่นที่เข้ามาจับจ่ายซื้อของในซอยละลายทรัพย์นี้ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ดังกล่าวถือเป็นทำเลที่ตอบสนองความต้องการของผู้คนต่าง ๆ มากมาย และเป็นอีกจุดหนึ่งที่ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาสัมผัสบรรยากาศบนถนนสีลมได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)

(ข) กองทุนรวมที่ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ห้องชุด (Freehold)

กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และอาคารศูนย์การค้า โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์นั้น ในอนาคตหากราคา

อสังหาริมทรัพย์นี้ปรับเพิ่มขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิใช้ดุลยพินิจขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปได้ ซึ่งอาจจะได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปของค่าเช่าแต่เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะตลาดในขณะนั้น

(ค) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนผสมระหว่างธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นประกอบไปด้วย 2 ธุรกิจหลัก คือ

1. พื้นที่เพื่อธุรกิจโรงแรมของอาคารโกลว์ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งปัจจุบันได้รับใบอนุญาตโรงแรมเรียบร้อยแล้วโดยได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ออกให้โดยกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2555 ซึ่งทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตั้งอยู่บริเวณย่านใจกลางเมือง การจัดให้บริการดังกล่าวสามารถรองรับผู้มาติดต่อธุรกิจตลอดจนนักท่องเที่ยวนับเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนที่ดีต่อผู้ลงทุน
2. พื้นที่เพื่อธุรกิจศูนย์การค้า โดยจะมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ค้ารายย่อยเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้าขายทั่วไป ซึ่งซอยละลายทรัพย์นี้จัดเป็นแหล่งซื้อขายสินค้าที่มีชื่อเสียงแหล่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

(ง) มีการปรับปรุงอาคารและห้องพักครั้งใหญ่เมื่อปี 2552

ในปี 2552 อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ได้มีการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) และรูปแบบห้องพักครั้งใหญ่ทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนดังกล่าวมีสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ในระยะเวลาอันใกล้

(จ) อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม (Glow Trinity Silom) อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด

อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมอยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหาร กับ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและการบริการของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากว่ากลุ่มผู้บริหารของ บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด มีประสบการณ์ในการบริหารงานด้านโรงแรมและอาคารพักอาศัยภายใต้ Chain ของต่างประเทศมายาวนาน รวมถึงมีทีมงานบริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารมาเป็นเวลานานเช่นกัน

(ฉ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 และไม่เกินร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยตลอดระยะเวลา 3 ปี และตลอดระยะเวลาในปีที่ 4 (กรณีที่มี

การต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบ 3 ปีแรก) นับจากที่หน่วยลงุทนของกองทุนรวมเริ่มมีการ ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ หรือ ก่อภาระผูกผันใด ๆ ในหน่วยลงทุนดังกล่าว

(ช) นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการอาจกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการและนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก

ในเบื้องต้นบริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรือสำนักงาน และ/หรือพื้นที่ให้เช่ารายย่อยในโรงแรม (retail space) และ/หรือศูนย์การค้า และ/หรือพื้นที่ให้เช่ารายย่อยในศูนย์การค้า รวมถึงการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับในปัจจุบันและที่จะแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

สิทธิปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) **ของบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด และกองทุนรวม**

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน จากบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในการลงทุนในอนาคตในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด หรือบริษัทในเครือของบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยให้รวมถึงโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีการประกอบการอยู่แล้ว เฉพาะในกรณีที่บริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด หรือบริษัทในเครือของบริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย ให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น ให้บริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ดำเนินการแจ้งข้อเสนอในการซื้อขายทรัพย์สินให้บุคคลอื่น รวมถึงราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบ และกองทุนรวมต้องดำเนินการแจ้งตอบรับข้อเสนอในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ บริษัทตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ภายใน 30วัน นับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมติให้มีการเพิ่มทุนจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและได้รับอนุมัติ

จากสำนักงานคณะกรรมการ กให้มีการเพิ่มทุน .ต.ล.นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้ดำเนินการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ การตอบรับข้อเสนอดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหรือดีกว่าเงื่อนไขข้อเสนอในการซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ให้แก่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด โดยกระบวนการเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวและราคาที่กองทุนรวม ต้องชำระให้แก่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด นั้น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดในโครงการฉบับนี้

อนึ่ง หากในอนาคตกองทุนรวมได้มีการแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) แล้ว สิทธิในการสิทธิปฏิเสธก่อนตามเงื่อนไขดังกล่าว จะได้รับโอนไปด้วย โดยให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ "REIT" ซึ่งจะได้ออกมาบังคับใช้ในขณะนั้น

อาคารโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในซอยพิพัฒน์ ถนนสีลม ที่มีการประกอบการอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก มีดังนี้

(1) อาคารศูนย์การค้ามอลล์ 1 [ส่วนหลังชั้นใต้ดิน และ ศูนย์การค้าตรีทิพย์ 2 (Villa Market)]เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

(2) อาคารศูนย์การค้ามอลล์ 2ชั้นใต้ดิน และ ศูนย์อาหารเลขที่ 34 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

(3) อาคารศูนย์การค้ามอลล์ 3(อาคารตรีทิพย์ 1)ห้องชุดเลขที่ 425,425/1,425/2 และ425/3

(4) อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของอาคารตรีทิพย์ 1 เลขที่ 425 ซอยสิริจุลเสวก ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

(5) อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของอาคารตรีทิพย์ 2 เลขที่ 22-24 ซอยพิพัฒน์ 2 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

****บริษัทในเครือของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด หมายถึง นิติบุคคลที่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว*

อนึ่ง บริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการ ฉบับนี้

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะตกลงให้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม เป็นผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ วัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และจะตกลงให้บริษัท สีลมออลล์ จำกัด เป็นผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค พื้นที่พาณิชย์กรรม (Glow Trinity Silom Arcade) เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของพื้นที่พาณิชยกรรม

ทั้งนี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด และบริษัท สีลมออลล์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยง ดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคตความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้นทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้ เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้นหรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคตการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมนโยบายของรัฐ และอื่น ๆเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้

ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในโครงการฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆโดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และอาคารศูนย์การค้าซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวม

สูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจจะเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัย และได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง

ดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ค) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุนหรือ (ง) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งอาจมีมูลค่าลดลงได้ หากราคาของหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมมีราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในช่วงเวลาก่อนที่จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาดขนาดของกองทุนรวม

(ค) ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งต่อ ๆ ไป

ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลง ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ

(ข) ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมและผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

รายได้ของกองทุนรวมซึ่งได้จากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบของ (ก) ค่าตอบแทนคงที่จำนวน 37,345,597 บาท (สามสิบเจ็ดล้านสามแสนสี่หมื่นห้าพันห้าร้อยเก้าสิบเจ็ดบาท) ต่อปีสำหรับการให้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และ 16,000,000 บาท (สิบหกล้านบาท) ต่อปี สำหรับการให้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และ (ข) ค่าตอบแทนที่คำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์

อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร และผลการดำเนินงานของอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท สีลมออลล์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) อาจลดลงได้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงภาพลักษณ์ของ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวม เข้าลงทุนครั้งแรกให้เป็นที่พึงพอใจของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญจึงส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากจำนวนผู้ใช้บริการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในอนาคตอาจมีการก่อสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรมและ/หรือศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งส่งผลให้การให้บริการห้องพักและ/หรือศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมหรืออาคารศูนย์การค้ามีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลง หากเกิดกรณีดังกล่าวอาจทำให้ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมซึ่งมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพัก และผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรมซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่พาณิชยกรรมได้รับผลกระทบโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรม (Glow Trinity Silom Arcade) และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ โดยเฉพาะค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้รับ

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาคู่สัญญาเช่ารายใหม่

ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ว่ากรณีใด และ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกหรือตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าทั้งสองราย หรือ กรณีที่ครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าแล้ว กองทุนรวมอาจต้องเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกแทนผู้เช่าเดิมทั้งสองราย ในกรณีดังกล่าว สัญญาเช่าใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่าได้

4. ความเสี่ยงจากรายได้ของกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลาการรับประกันรายได้

เนื่องจากการรับประกันรายได้ที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ให้ไว้แก่กองทุนรวมเป็นมูลค่าที่สูงกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากผลประกอบการจริง ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของการรับประกันรายได้ดังกล่าวแล้ว อาจส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ลดลงตามผลประกอบการจริงและอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากรายได้ค่าเช่าหลักของกองทุนรวมจะมาจากการให้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งมีบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารในชื่อทางการค้าของ GLOW ซึ่งบริษัทดังกล่าวมีความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจ ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ให้แก่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ได้เป็นอย่างดี ซึ่งอาจจะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนมากนัก

5. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม และเนื่องจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นนิติบุคคลที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อรองรับการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนครั้งแรก โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับภาระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม (บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด จะต้องค่าเช่าคงที่ปีละ 37.3 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผัน และ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ปีละ 16 ล้านบาท) กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลา 3 ปี หรือ 4 ปีหากมีการต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ที่รับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าและเป็นผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำและได้วางหลักประกันเพิ่มเติมโดยการนำหนังสือค้ำประกันจากธนาคารมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว แต่วงเงินตามหนังสือค้ำประกันที่ออกในคราวแรก ซึ่งมีจำนวนรวม 67.1 ล้านบาท มิได้ครอบคลุมถึงวงเงินค่าเช่าสะสมรวมตลอดระยะเวลาการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ 4 ปี ที่เท่ากับ 266.6 ล้านบาท จึงมีความเสี่ยงกรณีที่กองทุนรวมเบิกเงินจากหนังสือค้ำประกันแต่ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่สามารถจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่มาทดแทนหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและความสามารถในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อตกลงการรับประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้เช่า และการรับประกันรายได้ โดยบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัดไว้แล้วตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก

6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม พื้นที่พาณิชยกรรม และศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และ/หรืออาคารศูนย์การค้ามีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และ/หรืออาคารศูนย์การค้า รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สี

ลม พื้นที่พาณิชยกรรม และ/หรืออาคารศูนย์การค้า อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องการวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และ/หรืออาคารศูนย์การค้า ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวม เข้าลงทุนครั้งแรกและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และ/หรืออาคารศูนย์การค้าจะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

แต่เนื่องจากอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม พื้นที่พาณิชยกรรม และอาคารศูนย์การค้า เพิ่งได้ทำการปรับปรุงและซ่อมแซมใหญ่เมื่อประมาณกลางปี 2552 ดังนั้น ผลกระทบจากการซ่อมแซมใหญ่อาจยังไม่ส่งผลในระยะอันใกล้นี้

7. **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม**

หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ("**กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน**")

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจได้รับเงินค่าทดแทนในจำนวนที่น้อยกว่าค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี หากอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมหรือที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวถูกเวนคืนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน กองทุนรวม ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ตามสัญญาว่าจ้างบริหาร มีความเห็นร่วมกันว่าเงิน

ค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืนดังกล่าวมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการบริหารจัดการของบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ซึ่งส่งผลให้เมื่อกองทุนรวมได้รับเงิน

ค่าทดแทนจากการเวนคืนดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมอาจต้องแบ่งเงินค่าทดแทนเฉพาะในส่วนที่เป็นมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่บริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ทั้งนี้ เฉพาะในจำนวนที่กองทุนรวม ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และบริษัท อินวิชั่น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด จะเจรจาและตกลงกันต่อไปภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหาร

8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกบางประเภท กองทุนรวมไม่อาจจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงดังกล่าวได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและสถานะของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำหนด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก โดยมี รายละเอียดต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 3.2.5 (ฉ)

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การดำเนินการของกองทุนรวมจะส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่นักลงทุนได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป รวมทั้งรายได้ของกองทุนรวมประกอบด้วยค่าเช่าแปรผันซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรายได้หลัก โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และความสามารถของบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าตามที่ได้เข้าค้ำประกันการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าว และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันหรือบังคับให้ดำเนินการเพื่อเป็นไปตามสัญญารับประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่า

เช่าแปรผันส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

นอกจากนี้ ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดขึ้นจริงเงินปันผล ของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ตัวอย่างตารางแสดงรายได้ของกองทุนรวมในกรณีที่มีการปรับปรุงภาพลักษณ์โดยการประมาณการ

งบกำไรขาดทุนของทรัพย์สิน	ตัวอย่างภายหลัง 14 และ 15 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก		ตัวอย่างภายหลัง 29 และ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	
(หน่วย : ล้านบาท (ประมาณ))	ปีที่ 14ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่15มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่	ปีที่29ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่30มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่
รายได้รวมของผู้เช่า	145.05	145.59	191.86	196.59
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาของผู้เช่า	84.03	84.30	110.03	112.37

เงินกันสำรองเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์	ตัวอย่างภายหลัง 14 และ 15 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก		ตัวอย่างภายหลัง 29 และ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	
(หน่วย : ล้านบาท (ประมาณ))	ปีที่ 14 ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่15มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่	ปีที่ 29 ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่30มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่
เงินกันสำรองต้นงวด	11.74	13.03	19.87	21.58
เงินกันสำรองระหว่างงวด	6.45	6.48	8.57	8.81
เงินกันสำรอง	18.20	19.51	28.44	30.39
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์	5.16	19.08	6.86	29.95
เงินกันสำรองยกไป	13.03	0.43	21.58	0.44

งบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม	ตัวอย่างภายหลัง 14 และ15 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก		ตัวอย่างภายหลัง 29 และ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	
(หน่วย : ล้านบาท (ประมาณ))	ปีที่ 14 ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่ 15มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่	ปีที่ 29 ซ่อมบำรุงและปรับปรุงภาพลักษณ์ตามปกติ	ปีที่30มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่
รายได้ของกองทุนรวม (ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่า)				
รายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)	79.57	80.86	107.20	109.25

ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	(5.58)	(5.40)	(5.69)	(5.96)
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ (ตามจำนวนที่จ่ายจริง)				
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งย่อย	(5.16)	(5.18)	(6.86)	(7.05)
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่	-	(13.90)	-	(22.90)
กำไรสุทธิของกองทุนรวม	68.83	56.38	94.65	73.34

ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบปัจจัยความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก หรือการดำเนินการของกองทุนรวมจะมีรายได้ตามจำนวนที่ระบุข้างต้น รวมถึงกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และ/หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์จะไม่มีจำนวนที่มากไปกว่าจำนวนที่ระบุข้างต้น

นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบัน ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

(ค) ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในการท่องเที่ยวและการใช้บริการสำหรับโครงการอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวและการบริการ ดังนั้น หากความนิยมของนักท่องเที่ยวในการท่องเที่ยวและใช้บริการเปลี่ยนแปลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ และหากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงความนิยมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าและต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

2. ความเสี่ยงจากคู่สัญญาตามสัญญาว่าจ้างบริหาร ยกเลิกสัญญาและ/หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

เมื่อผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว หากผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารกับผู้บริหารรายหนึ่งรายใด แต่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตาม

ข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นได้ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารกับผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย อันเป็นผลให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารรายใหม่ แม้ว่ากองทุนรวมเชื่อว่าผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมจะสามารถหาผู้บริหารรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารมืออาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และด้วยศักยภาพของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมสามารถดึงดูดความสนใจของผู้บริหารรายอื่น ๆ ได้ อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่ผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมเจรจาและติดต่อกับผู้บริหารรายใหม่นั้นอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด รวมทั้งสัญญาว่าจ้างผู้บริหารรายใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารรายเดิมได้

3. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์ให้กองทุนรวมใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิตี้คอมเพล็กซ์และความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองการซื้อทรัพย์สินคืน

ปัจจุบันอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมมีทางเข้าออกจากตัวอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม 2 ทาง ได้แก่ ถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 และถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์

ในสภาพปัจจุบันผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือลูกค้าร้านค้าปลีกส่วนใหญ่จะใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคลของโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ เป็นทางเข้าออกหลักสู่ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 รวมทั้งรถยนต์ที่จะเข้ามาจอดบริเวณชั้นใต้ดินของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม ซึ่งการใช้ถนนหรือทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดในโครงการห้องชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ดังกล่าวนั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย ทั้งนี้ หากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ไม่ยินยอมให้กองทุนรวมใช้ทางเข้าออกทางด้านถนนส่วนบุคคล อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมจะเหลือทางเข้าออกด้านถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 เพียงทางเดียว และผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือลูกค้าร้านค้าปลีก อาจไม่ได้รับความสะดวกมากนัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการ ของผู้เช่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ถนนส่วนบุคคลหรือทางเดินร่วมได้อย่างต่อเนื่อง กองทุนรวมจึงได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินกับนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ โดยมีค่าใช้จ่ายเดือนละประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ไม่ได้กำหนดอายุของสัญญา ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ได้มีข้อตกลงอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดินดังกล่าวอยู่แล้ว

นอกจากนี้ บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับกองทุนรวม หากปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม กองทุนรวมจะให้บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ดำเนินการดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม อาทิ ดำเนินการให้มีลิฟท์สำหรับขนส่งรถยนต์ที่เข้าออกจากอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมเพื่อใช้ในการขนส่งรถยนต์ขึ้น-ลงสู่

ที่จอดรถชั้นใต้ดินของอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือจัดทำทางเข้าออกสำหรับผู้ใช้บริการ ผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือลูกค้าร้านค้าปลีกและรถยนต์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อทำให้ผู้ใช้บริการผู้มาติดต่อธุรกิจในอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม หรือลูกค้าร้านค้าปลีก สามารถเข้าออกผ่านทางซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ได้

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ยังเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับกองทุนรวม หากปรากฏว่าภายใน 3 ปีนับตั้งแต่นิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้สุทธิในแต่ละปีลดลงจากค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวมในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าโดยค่าเฉลี่ยรายได้ในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าดังกล่าว จะต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิในปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 ผู้จะขายตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมในแต่ละปี ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคำนวณจากผลต่างของค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวมในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าโดยค่าเฉลี่ยรายได้ในรอบ 3 ปีบัญชีก่อนหน้าดังกล่าว จะต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิในปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 กับรายได้ค่าเช่าสุทธิที่กองทุนรวมได้รับหลังจากนิติบุคคลอาคารชุดตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์ ผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ถนนและทางเดิน หรือกรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม

อนึ่ง ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ตรีนิตี้ แอท สีลม จำกัด ยังเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์กับกองทุนรวม หากมีการผิดสัญญาอนุญาตให้ใช้ทางเดินก่อนครบกำหนด 3 ปีนับจากวันที่เริ่มสัญญาเช่าที่ดินอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ ให้ใช้รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยในปีก่อนหน้าที่มีการผิดสัญญาดังกล่าวแต่ต้องไม่ต่ำกว่ารายได้สุทธิในปีก่อนหน้าบวกด้วยอัตราก้าวหน้าของรายได้สุทธิร้อยละ 5 มาใช้เป็นค่าเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าสุทธิที่นำมาใช้อ้างอิง และหลังจากที่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ได้ดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมแล้ว หากกองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมนั้น หรือปรากฏว่าบริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการแก้ไขดัดแปลงอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาแล้ว บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด ตกลงจะรับซื้อคืนที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรม จากกองทุนรวมในราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่กองทุนรวมลงทุนรวมเริ่มต้นหักด้วยมูลค่าตัดจ่ายในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีนับตั้งแต่ปีที่กองทุนรวมลงทุนจนถึงปีที่มีการรับคืนที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรม ตามสูตรคำนวณดังนี้

จำนวนเงินลงทุนเริ่มต้น x [1– จำนวนปีที่ลงทุน) x ร้อยละ 1)]

หมายเหตุ : ในกรณีที่ไม่ครบ ปี 1ให้ใช้ระยะเวลาตามสัดส่วนของปีนั้นๆ

: ราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าขึ้น ภายหลังที่ได้มีการตัดสินใจขายทรัพย์สิน และรายงานการประเมินดังกล่าวจะมีระยะเวลาไม่เกิน 6เดือนจนถึงวันที่ขายทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กรณีการซื้อคืนทรัพย์สินตามที่กล่าวข้างต้นกำหนดขึ้นสำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังคงเห็นว่าอาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลมไม่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้ดีเหมือนเดิมเท่านั้นดังนั้น กองทุนรวมจะขายที่ดิน อาคารโกลว์ ตรีนิตี้ สีลม และเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ และพื้นที่พาณิชยกรรมคืนให้แก่บริษัท ตรีนิตี้ แอสเซท จำกัด โดยไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินโดยทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี หากเป็นการซื้อคืนทรัพย์สินในกรณีอื่น ๆ ให้การขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำรับรองของบริษัท ตรีนิตี้ แอทเซท จำกัด ในการซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ได้ เนื่องจากจะต้องใช้เงินในการเข้าซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาที่กำหนดจากกองทุนรวม

(ง) ความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เช่าอาคารศูนย์การค้าในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. **ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารชิดเขตกัน**

ปัจจุบันห้องชุดซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้ามีการจัดทำรูปแบบการหาประโยชน์โดยการเปิดให้ผู้เช่ารายย่อยทำการเช่าพื้นที่เพื่อทำการค้า และมีการเปิดผนังอาคารตรีทิพย์ 2 ซึ่งทำการปลูกสร้างอาคารมาชิดกับอาคารศูนย์การค้าให้ทะลุถึงกันได้เพื่อประโยชน์ร่วมกันทางการค้าซึ่งลักษณะของการก่อสร้างดังกล่าว ที่ปรึกษากฎหมายและวิศกรอิสระได้ให้ความเห็นว่าเป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีเหตุใดๆ ที่จะทำให้อาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการจัดทำรูปแบบอาคารให้เป็นผนังทึบได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรูปแบบในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมจำเป็นจะต้องมีการสร้างผนังปิดทึบขึ้นกองทุนรวมก็จะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและจะไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคารและการจัดหาประโยชน์ในอาคารมากนักเนื่องจากอาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนออกอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดกับถนนภายในโครงการ ผู้-มีทางเข้าเช่าหรือลูกค้าที่เข้ามาติดต่อในอาคารศูนย์การค้ายังมีความสะดวกอยู่เช่นเดิม

ภาคผนวก 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนและ

การจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายครั้งแรก

1.1 การขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปในราคาเสนอขายและตามระยะเวลาเสนอขายที่ระบุในหนังสือชี้ชวน โดยบริษัทจัดการจะเสนอขายเองและเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่มคือ

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ (ตามนิยามของประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 (ผู้จองซื้อทั่วไป) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษได้ และในกรณีที่มีหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป เหลือจากการจองซื้อโดยผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษ บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ประชาชนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน เว้นแต่ กรณีที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เหลือในส่วนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ไปให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ในการจองซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนต่างด้าวได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการอาจยกเลิกการ

จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ โดยบริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น

โดยที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นจะสิ้นสุดลงในวันที่บริษัทจัดการแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

1.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกวันทำการในระยะเวลาเสนอขาย

1.3 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

1.3.1 กรณีบุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (Passport) (กรณีเป็นบุคคลที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย) และเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการกำหนด ซึ่งลงนามรับรองความถูกต้อง

1.3.2 กรณีนิติบุคคล

(1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์

(2) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับของบริษัท

(3) ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและเงื่อนไขการลงนาม

(4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

(5) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ของธนาคารตามที่บริษัทจัดการกำหนด ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

(6) หนังสือรับรองบริษัท (กรณีเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ)

(7) เอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการกำหนด

ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

1.5 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

1.5.1 กรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบันหรือ ผู้ลงทุนสถาบันที่ประสงค์จะมาซื้อหน่วยลงทุนที่เหลือจากการขายให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนณ วันจองซื้อ โดยมีวิธีการชำระเงิน ดังนี้

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

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งจ่ายเงิน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อเข้าบัญชีเงินฝากกระแสรายวันหรือบัญชีออมทรัพย์ในนาม "บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตรีนิตี้" หรือบัญชีอื่นใดตามที่บริษัทจัดการกำหนด และผู้จองซื้อจะต้องเขียนชื่อ นามสกุล สถานที่ติดต่อและหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งจ่ายเงินให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคารหรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือแลกเปลี่ยนเงินโดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(ข) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หลังเวลา 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอนเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

1.5.2 กรณีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หรือผู้ลงทุนสถาบัน หรือ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่จองซื้อหน่วยลงทุน

อาจจะชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ทราบผลการจัดสรรแล้ว ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นวันหรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ยกเว้นกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ลงทุนสถาบันผู้จองซื้อที่ได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้วจะยกเลิกการจองซื้อและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนใด ๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

1.6 การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดยผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น (กรณีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1)

ให้การจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศที่ประสงค์จะให้บริษัทจัดจำหน่ายเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ในกรณีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศรายเดียวหรือหลายราย และภายใต้การจองซื้อรวมกันหรือแยกต่างหากจากกัน โดยต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของผู้ลงทุนสถาบัน) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศประสงค์จะจองซื้อที่ตรงกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจองซื้อแทนผู้ลงทุนต่างประเทศดังกล่าว

(2) บริษัทจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นอาจจะสำรองจ่ายค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวตามจำนวนรวมของหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้รับการจัดสรรจริง ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 22

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ .17 ให้บริษัทจัดการดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 1.7

(4) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุน

ดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

1.7 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

(1) ครบกำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว หากบริษัทจัดการ

(ก) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย

(ค) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ถึง 250 รายแต่มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท

(ง) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้ไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(จ) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ล.

(ฉ) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่า ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) บริษัทจัดการยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ตามข้อ 1.1 ให้ถือว่าโครงการจัดการกองทุนรวมเป็นอันสิ้นสุดลงและบริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ไปยัง ผู้จองซื้อตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายในกรณีตาม 1.7 (1) หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงในกรณีตาม 1.7 (2) หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการ

จะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดดังกล่าวข้างต้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรตามวิธีการในข้อ 1.7 (2) โดยอนุโลม

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องจัดสรรไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) หากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก "Small Lot First" โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อ บริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อวนเป็นรอบๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อ

หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ดังกล่าวทุกรายในรอบใด บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์

(5) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจากบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อ และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

(6) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว