

# หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์

### Quality Houses Leasehold Property Fund

[QHPPF]

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมีค่าใช้จ่ายเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหน่วยลงทุน
- ❖ กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- ❖ กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

รายละเอียดโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คุณภาพดี เข้าส์

Quality Houses Leasehold Property Fund : QHPF

## สารบัญ

หน้า

คำจำกัดความ .....	ซี
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม .....	1
1.1 ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) .....	1
1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) .....	1
1.3 ชื่อย่อ .....	1
1.4 ประเภทโครงการ .....	1
1.5 ลักษณะโครงการ .....	1
1.6 ประเภทการลงทุน .....	1
1.7 อายุโครงการ .....	1
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุน และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ .....	1
2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ .....	1
2.2 จำนวนหน่วยลงทุน .....	1
2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน .....	1
2.4 ประเภทหน่วยลงทุน .....	1
2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก .....	2
2.6 ราคาเสนอขายต่อหน่วยของหน่วยลงทุน .....	2
2.7 มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำ .....	2
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม .....	2
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ .....	2
4. นโยบายการลงทุน .....	2
4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก .....	2
4.2 ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันและในอนาคต .....	22
4.3 จุดเด่นในการลงทุน .....	24

4.4	กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์.....	27
4.5	การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก .....	28
4.6	การประมาณการรายได้ .....	29
4.7	การลงทุนของกองทุนรวมในอนาคต.....	29
4.8	ปัจจัยความเสี่ยง.....	31
5.	<b>นโยบายการกู้ยืมเงิน.....</b>	<b>43</b>
6.	<b>หลักเกณฑ์การลงทุน.....</b>	<b>44</b>
6.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ .....	44
6.2	การลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น .....	47
7.	<b>ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....</b>	<b>49</b>
7.1	นโยบายการจ่ายเงินปันผล .....	49
7.2	วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน .....	50
7.3	เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน .....	50
8.	<b>หลักเกณฑ์ และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน .....</b>	<b>51</b>
9.	<b>การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....</b>	<b>54</b>
10.	<b>การโอนหน่วยลงทุน.....</b>	<b>54</b>
10.1	วิธีการโอนหน่วยลงทุนสำหรับกรณีที่มีใบหน่วยลงทุน.....	54
10.2	วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน.....	54
10.3	ระยะเวลาการห้ามขายของผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ .....	55
11.	<b>การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น .....</b>	<b>55</b>
12.	<b>คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม.....</b>	<b>56</b>
12.1	องค์ประกอบ .....	56
12.2	รูปแบบการตัดสินใจ .....	57
12.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน.....	59

13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	60
13.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	60
13.2	เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์.....	60
13.3	สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม .....	63
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี.....	63
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน .....	64
16.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (รับประกันการจัดจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)).....	64
16.1	ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย.....	64
16.2	ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย.....	64
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน .....	65
18.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	66
18.1	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก .....	66
18.2	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่ม.....	66
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม .....	66
19.1	ที่ปรึกษากองทุนรวม .....	67
19.2	ที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาอื่น ๆ .....	67
20.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	67
21.	การเสนอขายหน่วยลงทุน .....	69
21.1	การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering).....	69
	(1) วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน.....	69
	(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยลงทุน .....	70
	(3) วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน .....	70
	(4) การรับชำระและการเก็บรักษาเงินจองซื้อหน่วยลงทุน.....	71

	(5) การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน .....	72
	(6) การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์.....	73
	(7) การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดย ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น.....	73
22.	<b>วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน.....</b>	73
23.	<b>การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....</b>	75
24.	<b>การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....</b>	78
25.	<b>การออกและการส่งมอบเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน .....</b>	79
	25.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน.....	79
	25.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ.....	79
26.	<b>สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษา ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน .....</b>	80
	26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ.....	80
	26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	86
	26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษากองทุนรวม.....	89
	26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ .....	89
	26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	89
27.	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม.....</b>	90
	27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน .....	90
	27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม .....	90
	27.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย.....	94
28.	<b>วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน .....</b>	95
29.	<b>การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน .....</b>	96
	29.1 รายงานของกองทุนรวม.....	96

29.2	รายงานการซื้อ เสา จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม .....	98
30.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน .....	98
31.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม .....	99
32.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน.....	99
32.1	สิทธิในการรับเงินปันผล .....	99
32.2	สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ.....	99
32.3	สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ.....	100
32.4	สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน .....	100
32.5	สิทธิประโยชน์อื่น.....	100
	(1) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน.....	100
	(2) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน.....	100
	(3) สิทธิในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขายหน่วยลงทุน .....	100
33.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ.....	101
34.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม .....	102
35.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินคืน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม .....	103
36.	การระงับข้อพิพาทโดยอนุญาโตตุลาการ.....	103
37.	การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน .....	103
38.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน.....	104
39.	อื่น ๆ.....	104
39.1	การรับผลประโยชน์ตอบแทน.....	104
39.2	ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม .....	104
39.3	ผู้ดูแลสภาพคล่อง (Liquidity Provider) .....	104
39.4	ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ.....	105

- เอกสารแนบท้าย 1 - สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เอกสารแนบท้าย 2 - สรุปรายงานการประเมินระบบวิศวกรรม
- เอกสารแนบท้าย 3 - รายงานอุตสาหกรรม
- เอกสารแนบท้าย 4 - ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต



## คำจำกัดความ

กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
เช่า	หมายถึง	เช่า ไม่ว่าจะการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการรับโอนสิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม
“โครงการ” หรือ “รายละเอียดโครงการ”	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนที่มีรายละเอียดตามที่กำหนด โดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง	หมายถึง	กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 ว่าด้วยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการเพื่อจัดทำรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน และเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ.2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการแต่งตั้งให้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน แทนบริษัทจัดการ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มี

		ลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ที่ปรึกษากองทุนรวม	หมายถึง	บุคคลที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	<p>ผู้จัดการกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ</li> <li>2. ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ที่ยื่นรับยกเว้นตาม 1 ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</li> </ol> <p>ทั้งนี้ รวมถึงหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้ชื่ออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือขักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ

		หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กรุงเทพประเมินราคา	หมายถึง	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว
การเสนอขาย	หมายถึง	การเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 และผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ภายใต้รายละเอียดโครงการฉบับนี้
กำไรสุทธิของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (Net Property Profit)	หมายถึง	รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าเช่าที่ดินและทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่นค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น) (ข) ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์รายปี และ (ค) เงินสำรองจ่ายเพื่อการลงทุนสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต  ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในข้อ (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าลงของทรัพย์สิน หรือ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคา และ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของแต่ละโครงการในกรณีดังกล่าวกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายกรณี
เขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District)	หมายถึง	เขตศูนย์กลางทางธุรกิจในบริเวณกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ห้างชุด ศูนย์การค้าและโรงแรม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะบุคคลธรรมดา ซึ่งได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการตามที่

		กำหนดไว้ในข้อ 12 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ให้ทำหน้าที่พิจารณาและลงมติให้ความเห็นชอบในการตัดสินใจลงทุนหรือจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงทรัพย์สินที่เป็นสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวมตามข้อ 6.2
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิภายใต้สัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3.4.1 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
ซี พี ริชาร์ด เอลลิส	หมายถึง	บริษัท ซี พี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก
ทรัพย์สิน	หมายถึง	ทรัพย์สินทั้งหมดซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กล่าวถึงในข้อ 4.1 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์สินในส่วนของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์สินซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์สินประเภทจัดการกองทุนรวม
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากองทุนรวม หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าวหรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น
บริษัทย่อย	หมายถึง	บริษัทย่อยตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยเรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์สิน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.29/2549 เรื่อง การกระทำที่ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและ หลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไข เพิ่มเติม
ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1	หมายถึง	เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว
ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2	หมายถึง	นักลงทุนทั่วไปนอกจากผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บุคคลธรรมดา นิติบุคคล ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันภัยและบริษัทประกันชีวิต เป็นต้น
ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น (Initial Purchaser)	หมายถึง	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายที่ทำหน้าที่จองซื้อและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการจองซื้อและการได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบัน ต่างประเทศ ตามรายละเอียดต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 21.และข้อ 22. ของ โครงการ
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ถือหน่วยลงทุน	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง	หมายถึง	บุคคลซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดการสินทรัพย์สภาพคล่องของ กองทุนรวมตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบ
ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งได้จองซื้อและได้รับ การจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในข้อ 22 (1) ของรายละเอียด โครงการนี้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ รวมถึง Government of Singapore Investment
ผู้ลงทุนสถาบัน	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะดังต่อไปนี้  (1) ธนาคารพาณิชย์  (2) บริษัทเงินทุน  (3) บริษัทหลักทรัพย์ที่ลงทุนเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเองหรือ เพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการ ลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

		<p>(4) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์</p> <p>(5) บริษัทประกันภัย</p> <p>(6) นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นซึ่งมิได้เป็นบุคคลตาม (9)</p> <p>(7) ธนาคารแห่งประเทศไทย</p> <p>(8) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ</p> <p>(9) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ</p> <p>(10) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน</p> <p>(11) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ</p> <p>(12) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</p> <p>(13) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>(14) นิติบุคคลที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป</p> <p>(15) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลตาม (1) ถึง (14) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด</p> <p>(16) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (15)</p>
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	หมายถึง	พื้นที่ในส่วนที่สามารถนำออกให้เข้าได้ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก

พื้นที่รวม	หมายถึง	พื้นที่ซึ่งอยู่ภายในกำแพงของอาคาร ซึ่งรวมถึงพื้นที่บริเวณระเบียงของอาคารและความหนาของกำแพงชั้นนอกของอาคาร ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวนั้นรวมถึงพื้นที่ชั้นใต้ดิน
ภาวะผูกพัน	หมายถึง	การจำนอง ภาระติดพัน การจำนำ ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง เอกสิทธิในการขอให้ปฏิบัติตามสัญญา สิทธิในการได้พิจารณาทางเลือกข้อเสนอก่อนที่จะให้ผู้อื่นได้รับโอกาสเช่นเดียวกัน สิทธิประโยชน์ที่มีหลักประกัน รวมถึงข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิยึดหน่วง
ระยะเวลาการห้ามจำหน่าย	หมายถึง	ระยะเวลาที่ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ตกลงไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10.3 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
วันทำการ	หมายถึง	วันทำการของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้ดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 4.1 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ โดยครบถ้วน
วันที่รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	หมายถึง	วันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
วันปิดสมุดทะเบียน	หมายถึง	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการ ทั้งนี้ การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนจะเริ่มเวลา 12.00 น. ของวันเริ่มต้นระยะเวลาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน หากวันปิดสมุดทะเบียนวันแรกไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนไปเป็นวันทำการ ถัดไป
สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	สัญญาระหว่างกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



สัญญาแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน	หมายถึง	สัญญาระหว่างบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจำหน่ายและผู้สนับสนุน การขายหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้สนับสนุนการ ขายหน่วยลงทุน
สัญญาจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	สัญญาจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (Underwriting Agreement) ระหว่าง บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายอื่น ๆ (หากมี) สำหรับการจำหน่ายหน่วยลงทุน
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
หลักทรัพย์	หมายถึง	หลักทรัพย์และทรัพย์สินตามที่อ้างถึงในข้อ 6.2 ของรายละเอียด โครงการฉบับนี้
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate)	หมายถึง	จำนวนร้อยละของจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ในช่วงระยะเวลาที่ กำหนด
อัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ย	หมายถึง	รายได้สะสมจากการให้เช่าและให้บริการที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน หาร ด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ หารด้วยช่วงระยะเวลาการปล่อยเช่า (เดือน) รวมทั้งหารด้วยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

**ชื่อบริษัทจัดการ** : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
**ที่อยู่บริษัทจัดการ** : ชั้น 14 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร  
เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (0)22863484 (0)26792155  
โทรสาร (0)22863585 (0)26792150

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของบริษัทจัดการ โดยไม่ถือเป็นการแก้ไขโครงการ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป

**1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม**

- |     |                                   |   |  |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| 1.1 | <b>ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)</b>    | : | โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์   |
| 1.2 | <b>ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)</b> | : | Quality Houses Leasehold Property Fund   |
| 1.3 | <b>ชื่อย่อ</b>                    | : | QHPPF  |
| 1.4 | <b>ประเภทโครงการ</b>              | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน |
| 1.5 | <b>ลักษณะโครงการ</b>              | : | ระบุเฉพาะเจาะจง  |
| 1.6 | <b>ประเภทการลงทุน</b>             | : | อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  |
| 1.7 | <b>อายุโครงการ</b>                | : | ไม่มีกำหนดอายุโครงการ  |

**2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุน และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ**

- |     |                                     |                       |
|-----|-------------------------------------|-----------------------|
| 2.1 | <b>จำนวนเงินทุนของโครงการ</b>       | ไม่เกิน 7,970 ล้านบาท |
| 2.2 | <b>จำนวนหน่วยลงทุน</b>              | ไม่เกิน 797 ล้านหน่วย |
| 2.3 | <b>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน</b> | 10 บาท                |
| 2.4 | <b>ประเภทหน่วยลงทุน</b>             | ระบุชื่อผู้ถือ        |

2.5	<b>การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</b>	
(1)	จำนวนเงินลงทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 7,970 ล้านบาท
(2)	จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 797 ล้านหน่วย
(3)	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	10 บาท
(4)	มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	50,000 บาท และเพิ่มเป็นจำนวนที่คูณของ 10,000 บาท
2.6	<b>ราคาเสนอขายต่อหน่วยของหน่วยลงทุน</b>	10 บาท
2.7	<b>มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำ</b>	50,000 บาท และเพิ่มเป็นจำนวนที่คูณของ 10,000 บาท

### 3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม**

#### 3.1 **วัตถุประสงค์ของโครงการ**

เพื่อระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป ในเบื้องต้น กองทุนรวมจะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ โดยเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง จะนำเงินลงทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน รวมถึงใช้เงินลงทุนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือโดยการกระทำที่ถูกต้องหรือเหมาะสมสำหรับผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และประสงค์ที่จะดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะจัดหาผลประโยชน์และสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในอนาคต นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4. **นโยบายการลงทุน**

#### 4.1 **รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก**

##### 4.1.1 **ข้อมูลทั่วไป**

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

1. โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต
2. โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี

### 3. โครงการเวฟ เฟลส

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในรูปแบบการซื้อ เช่า และ/หรือการรับโอนสิทธิการเช่าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียด เงื่อนไขและข้อตกลงดังที่ปรากฏในข้อ 4.1 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ตามลำดับ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหนึ่งในโครงการอาคารสำนักงานชั้นนำของกรุงเทพมหานคร ทั้ง 3 โครงการอยู่ภายใต้การบริหารและจัดการโดย บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้แบรนด์ “คิวเฮ้าส์” หรือ “Q. House” (ยกเว้นโครงการเวฟ เฟลส ไม่ได้ใช้แบรนด์ “คิวเฮ้าส์” หรือ “Q. House”) โดยอาคารสำนักงานแต่ละแห่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ/หรือรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งสิ้น 103,983 ตารางเมตร

ในระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในตารางแสดงข้อมูลการเช่าพื้นที่ในข้อ 4.1.2)

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก



## รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแต่ละโครงการ

### 1. โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิต

#### (1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : เช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

#### (1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- อาคาร : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

#### (1.3) ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

- ที่ดิน : 30 ปี
- อาคาร : 30 ปี
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง : 30 ปี

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

(1.4) ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน : ไม่เกิน 819 ล้านบาท

#### (2) สถานที่ตั้ง

โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิตเป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2541 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 598 ถนน เพลินจิต แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต

#### (3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิตเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่ทั้งหมด 1 ไร่ 1 งาน 63 ตารางวา หรือ 2,252 ตารางเมตร โดยมีทั้งหมด 18 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 22,520 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 10,825 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B3 และชั้น 1 ถึงชั้น 4 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 171 คัน

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการ คิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคารและลิฟท์จำนวน 5 ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Package Water Cooled
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม / 20 คน ความเร็ว 210 เมตร/นาที และลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตแล้ว บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต เพื่อประโยชน์ของกองทุน รวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตมีผู้เช่าจำนวน 22 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก ของโครงการ คิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 86.13 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิตในเดือนมิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 75.5 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิมีดังนี้

1. บริษัท กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส เซส จำกัด
2. บริษัท แปซิฟิค มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ กรุ๊ป จำกัด
3. บริษัท วันพูนวัน คอนแทคส์ จำกัด
4. บริษัท ดูนี่ จำกัด
5. บริษัท ฟุจิชี่ ซีเอสเต็ม ปีสซีเนส (ประเทศไทย) จำกัด
6. บริษัท อินโดไชน่า เซอร์วิส เซส เอเชีย จำกัด
7. บริษัท เกรย์ (ประเทศไทย) จำกัด

8. บริษัท วิโอเลีย วอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
9. บริษัท บี. บราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด
10. บริษัท แพลตตินั่ม มาร์เก็ตติ้ง แอนด์ ดิสทริบิวชั่น จำกัด

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	:	บริษัท สามัคคีประกันภัย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	:	อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	:	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้รับผลประโยชน์	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาการรับประกัน	:	1 ปี เริ่มตั้งแต่ 10 เมษายน 2549 ถึง 10 เมษายน 2550
วงเงินประกัน	:	400 ล้านบาท

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทน บริษัทควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) กำหนดว่าในกรณีที่โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ต่อไป กองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะพิจารณาร่วมกันว่าจะซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์การเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (“ค่าสินไหมทดแทน”) หรือไม่ หาก (1) มีการตกลงว่าจะมีการซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ต่อไป กองทุนรวมมีสิทธิในการดำเนินการดังกล่าวโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หรือ (2) มีการตกลงว่าจะไม่มีการซ่อมแซมโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะระงับสิ้นลงและให้กองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) นำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมาแบ่งออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับจากในเดือนที่โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลินจิต ได้รับความเสียหายและให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้วโดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน

- ข. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลามีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption

Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียชีวิตได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิตในระยะเวลาที่กำหนด

- (8) ข้อมูลเพิ่มเติมภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ในกรณีที่มีส่วนราชการหรือหน่วยงานใด ๆ เวนคืนโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้มีการแบ่งค่าชดเชยระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังต่อไปนี้

- ก ให้แบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนอาคารคิวแฮสส์ เพลินจิต (ไม่รวมค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิวแฮสส์ เพลินจิต) โดยนำค่าชดเชยดังกล่าวมาแบ่งออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้วโดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับจากในเดือนที่มีการเวนคืนโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต และให้นับเดือนที่มีการเวนคืนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว

- ข ให้แบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิวแฮสส์ เพลินจิต โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าชดเชย ดังกล่าวเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าลงทุน ในโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต เฉพาะในส่วนของที่ดินตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ โดยแบ่งออกเป็น 360 ส่วนและเริ่มนับจากในเดือนที่มีการเวนคืนโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต และให้นับเดือนที่มีการเวนคืนดังกล่าวเป็นระยะเวลาเช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 เดือนเท่ากับ 1 ส่วน และให้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับส่วนแบ่งที่เหลือทั้งหมด

หากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารคิวแฮสส์ เพลินจิต ถูกเวนคืนจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินการโครงการคิวแฮสส์ เพลินจิต ต่อไปได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสาระสำคัญ ให้สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลง



## 2. โครงการคิเวแฮัส ลุมพินี

### (1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : ที่อาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

### (1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน (รวม 6 แปลง) : 1. คุณหญิงเกษมา วรวรรณ ณ อยุธยา (จำนวน 3 แปลง)  
2. นายอุทัยพันธ์ จาติกวณิช (จำนวน 2 แปลง)  
3. นางสิริมา นายชาย นายชาญ และนางสาวกรกฎ ศรีวิกรม์ (จำนวน 1 แปลง)
- อาคาร : บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง : บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

(1.3) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน : ประมาณ 29 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549) โดยสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578

สัญญาเช่าที่ดินของ โครงการ คิเวแฮัส ลุมพินี ดังกล่าว แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยสัญญาเช่าในส่วนแรกมีกำหนด 30 ปีนับจากวันที่ 1 มกราคม 2541 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว เมื่อสัญญาเช่าในส่วนแรกเหลืออายุการเช่าเพียง 22 ปี คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้จดทะเบียนการเช่าในอนาคต โดยการขอจดทะเบียนเพิ่มอีกเป็นเวลา 8 ปีนับจาก วันที่ 1 มกราคม 2571 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้สัญญาเช่าในส่วนที่สองมีผลนับแต่วันที่สัญญาเช่าในส่วนแรกครบกำหนดแล้ว

ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้น การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาสามารถกำหนดระยะเวลาเช่าได้เพียงครั้งละไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปีนับแต่วันต่อสัญญา ดังนั้น สัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวข้างต้นอาจได้รับการพิจารณาว่าเป็นการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 30 ปี และมีผลใช้บังคับได้เพียง 30 ปีเท่านั้นซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในโครงการ คิเวแฮัส ลุมพินี ได้อีกเพียงประมาณ 21 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549) และกองทุนรวมอาจไม่สามารถเรียก

ค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าได้

(1.4) ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน : ไม่เกิน 5,102 ล้านบาท

(2) สถานที่ตั้ง

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีเป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อเดือนมีนาคมปี 2549 ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีลุมพินี

(3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 8 ไร่ 18.5 ตารางวา หรือ 12,874 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร มีทางเชื่อมต่อกันที่ชั้น G โดยอาคารหนึ่งเป็นอาคารสำนักงานสูง 38 ชั้น และอีกอาคารหนึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าสูง 4 ชั้น และมีชั้นใต้ดินทั้งหมด 5 ชั้น

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี มีด้านหน้าติดกับถนนสาทรใต้และด้านข้างติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อาคารของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินีมีพื้นที่รวม 134,123 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 68,272 ตารางเมตร โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 58,894 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้าจำนวน 9,378 ตารางเมตร และพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 985 คัน

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อนและควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ลิฟท์จำนวน 22 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 6ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Central Water Cooled Chiller
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 180 เมตร/นาที สำหรับ Low Zone
	ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 240 เมตร/นาที สำหรับ Medium Zone
	ลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม/24 คน ความเร็ว 300 เมตร/นาที สำหรับ High Zone
	และลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
	ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม/20 คน ความเร็ว 105 เมตร/นาที ในส่วนทางเดินระหว่างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า  ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,000 กิโลกรัม / 15 คน และ 2,500 กิโลกรัม ความเร็ว 60 เมตร/นาที ในส่วนอาคารศูนย์การค้า
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอาคาร ซึ่งทำกับบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ว่าจ้าง โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี แล้ว บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี มีผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 18 รายและผู้เช่ารายย่อยจำนวน 22 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 73.75 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ในเดือนมิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 32.4 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ มีดังนี้

1. ธนาคารซูมิโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อย่อยราย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
4. บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท ธีจัส เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
6. บริษัท จอห์นสัน สตีลส์ แอนด์ มาสเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
7. บริษัท ฟิตเนส เฟิร์สท (ประเทศไทย) จำกัด

8. บริษัท ที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคลเมอร์เซอร์ จำกัด
9. บริษัท ซีเอ็มเอ ซีจีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
10. ธนาคารไอเวอร์ซี - ไซนีสแบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพมหานคร

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	: บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	: อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	: บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับผลประโยชน์	: บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการรับประกัน	: 1 ปี เริ่มตั้งแต่ 18 ธันวาคม 2548 ถึง 18 ธันวาคม 2549
วงเงินประกัน	: 2,720 ล้านบาท

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทนบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2578 กองทุนรวมอยู่ภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารควิเวเฮาส์ ลุมพินี ดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมต้องดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับอาคารควิเวเฮาส์ ลุมพินี
2. หากที่อาคารควิเวเฮาส์ ลุมพินี เป็นอันตรายด้วยอัคคีภัยหรือวินาศภัย กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะ (ก) รับค่าสินไหมทดแทนมาทั้งหมดเพื่อซ่อมแซมอาคารควิเวเฮาส์ ลุมพินี โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว หรือ (ข) บอกลีกสัญญาเช่าและนำค่าสินไหมทดแทนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับภายใต้การประกันภัยดังกล่าวมาแบ่งระหว่างเจ้าของที่ดินและกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่านับจากวันที่ 1 มกราคม 2549 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578<sup>1</sup> โดยแบ่งค่าสินไหมทดแทนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับภายใต้การประกันภัยดังกล่าวออกเป็น 360 ส่วน และให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้เจ้าของที่ดินได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลา

ดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับในเดือนที่อาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี เกิดความเสียหาย และให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว

- ข. ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2578 กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าสินไหมทดแทนชดเชยการสูญเสียสิทธิการเช่าที่ดินในกรณีที่อาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี เป็นอันตรายด้วยอัคคีภัยหรือวินาศภัย ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมยังคงสามารถรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- ค. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี ในระยะเวลาที่กำหนด
- (8) ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุนโดยการรับโอนสิทธิการเช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เจ้าของที่ดินอาจมีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในอาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี ในกรณีดังต่อไปนี้
- ก. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ระบุไว้ล่วงหน้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี ให้แก่เจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจำนวน 500,000 บาท โดยกองทุนรวมอาจต้องรับภาระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี ทั้งหมดหรือบางส่วน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี และกำหนดให้กองทุนรวมหรือถอนโครงการคิเวเฮาส์ ลุมพินี กองทุนรวมต้องดำเนินการดังกล่าวรวมถึงดำเนินการให้ที่ดินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง
- ข. ในกรณีที่ส่วนราชการหรือหน่วยงานใด ๆ เว้นแต่อาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้มีการแบ่งค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนอาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี ที่กองทุนรวมได้รับจากส่วนราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมค่าชดเชยสำหรับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคิเวเฮาส์ ลุมพินี) มาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า นับจากวันที่ 1 มกราคม 2549 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578<sup>1</sup> โดยแบ่งค่าชดเชยดังกล่าวออกเป็น 360 ส่วน และให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และให้เจ้าของที่ดินได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับเป็นเดือนโดยเริ่มนับในเดือนที่มีการเวนคืน และให้นับเดือนดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว

<sup>1</sup> สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินเดิมระหว่าง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับเจ้าของที่ดินซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดจำนวนค่าเช่าที่ดินเดิม เมื่อกองทุนรวมเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีได้มีการแก้ไขอัตราค่าเช่าที่ดิน กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินจึงมิได้แก้ไขสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแต่ประการใด

หากอาคารคิวดิแอตส์ ลุมพินี ถูกเวนคืนจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินการโครงการต่อไปได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสาระสำคัญ ให้สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นสุด

### 3. โครงการเวฟ เฟลส

#### (1) โครงสร้างการลงทุน

(1.1) ลักษณะการลงทุน : ชื่ออาคารและระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

#### (1.2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์

- ที่ดิน (รวม 2 แปลง) : 1. นางนวลสิริ แย้มสะอาด (จำนวน 1 แปลง)  
2. นางคิ่งนิจ เตโชพัร (จำนวน 1 แปลง)
- อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
- ระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

(1.3) ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน : ประมาณ 24 ปี (นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2549) โดยสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2573

(1.4) ราคาที่กองทุนรวมเช่าลงทุน : ไม่เกิน 1,772 ล้านบาท

อเนิง ที่ดินดังกล่าวข้างต้นอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 2674 3007 11108 และ 11109 ซึ่งตั้งอยู่ในทิศเหนือ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีขนาดกว้าง 8.10 เมตร ยาว 40.50 เมตร และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดินส่วนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนกองทุนรวมได้ดำเนินการยื่นคำขอผ่อนผันในการลงทุนในทรัพย์สินที่ติดภาระจำยอมนั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการลงทุนนั้น ๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

#### (2) สถานที่ตั้ง

โครงการเวฟ เฟลส เป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2542 ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 55 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและสามารถเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเพลินจิต โดยทางเดินเชื่อม ณ ชั้น 2 ของอาคาร

(3) ลักษณะเฉพาะ

โครงการเวฟ เฟลส เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 4,796 ตารางเมตร โดยมีทั้งหมด 21 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 46,675 ตารางเมตรโดยเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 24,886 ตารางเมตร โดยอาคารสามารถแบ่งได้ออกเป็น 3 ส่วนหลักประกอบด้วย

- ส่วนที่หนึ่งเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ ประกอบด้วยชั้น B1 ถึง B2 เต็มชั้นและพื้นที่ทางด้านหลังของอาคารของชั้น 1 ถึง ชั้น 6 โดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 353 คัน
- ส่วนที่สองในบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 6 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารศูนย์การค้า โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 5,862 ตารางเมตร โดยในส่วนนี้มีบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ได้เช่าพื้นที่ในบริเวณชั้น 2 ถึงชั้น 5 ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 4,926 ตารางเมตร
- ส่วนที่สามในบริเวณชั้น 7 ถึงชั้น 21 เป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด 19,024 ตารางเมตร

(4) ระบบสาธารณูปโภค

โครงการเวฟ เฟลส มีระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบ CCTV ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน และควันเป็นเครื่องรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ลิฟท์จำนวน 9 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 2 ชุด

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Central Chiller with Variable Air Volume (VAV)
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 6 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม ความเร็ว 210 เมตร/นาที ลิฟท์โดยสารในอาคารจอดรถจำนวน 2 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม และ ลิฟท์บริการ 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

(5) การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์

แลนด์ เฮ้าส์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารเป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการเวฟ เพลส โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการเวฟ เพลส แล้ว บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเวฟ เพลส เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

(6) ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 โครงการเวฟ เพลส มีผู้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 41 ราย และผู้เช่ารายย่อยจำนวน 23 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการเวฟ เพลส ที่พิจารณาจากค่าเช่ารายเดือน คิดเป็นร้อยละ 65.72 ของค่าเช่ารายเดือนรวมของโครงการเวฟ เพลส ในเดือน มิถุนายน 2549 และคิดเป็นร้อยละ 74.7 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ มีดังนี้

1. บริษัท โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท แกล็กโซสมิทไคลน์ (ประเทศไทย) จำกัด
3. บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
4. บริษัท ศิรินสยาม อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
5. อาติดาส-ชาโลมอน อินเตอร์เนชั่นแนล ซอร์ซิงส์ ลิมิเต็ด สำนักงานผู้แทนในประเทศไทย
6. โครงการ อาหารโลก
7. บริษัท อาติดาส (ประเทศไทย) จำกัด
8. บริษัท มินิแปไทย จำกัด
9. บริษัท ชูมิโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด
10. บริษัท ไชลเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(7) การประกันภัย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัทประกันภัย	: บริษัท ประกันภัย ศรีเมือง จำกัด
ทรัพย์สินที่เอาประกัน	: อาคารและบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ผู้รับผลประโยชน์	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ระยะเวลาการรับประกัน	: 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2549
วงเงินประกัน	: 1,116 ล้านบาท



ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ก. กองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
  - ข. เพื่อให้กองทุนรวมสามารถมีรายได้ในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) โดยจะจัดให้มีการชดเชยค่าสูญเสียรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่มีการซ่อมแซมโครงการเวฟ เพลส ในระยะเวลาที่กำหนด
- (8) ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุนโดยการรับโอนสิทธิการเช่า
- ก. ภายใต้อสังหาริมทรัพย์ที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนรวมรับโอนสิทธิและหน้าที่จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ระบุข้างต้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กรรมสิทธิ์ในโครงการเวฟ เพลส จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินภายใน 120 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง
  - ข. สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมในโครงการเวฟ เพลส มิได้กำหนดหน้าที่ของคู่สัญญาในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเวฟ เพลส ไว้โดยเฉพาะเจาะจง ดังนั้น หากโครงการเวฟ เพลส อยู่ภายใต้การเวนคืน กองทุนรวมและคู่สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	รายละเอียด	ที่ดินโฉนด เลขที่	พื้นที่ (ไร่)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า สุทธิ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (ล้านบาท) โดย ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	ราคาประเมิน (ล้านบาท) โดย กรุงเทพ ประเมินราคา	ราคาที่ กองทุน รวมเข้า ลงทุนครั้ง แรก (ล้านบาท)
1.	คิวเฮ้าส์ เพลินจิต	อาคารสำนักงาน	3541	1-1-63	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	2541	10,825	989.5	878.8	ไม่เกิน 819
2.	คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	620 584 4918	-0-85 $\frac{8}{10}$  -0-20 $\frac{5}{10}$  0-0-04	1. คุณหญิงเกษมา วรวรรณ ณ อยุธยา	บริษัท เซ็นเตอร์ พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2549	68,272	5,566.8	5,240.87	ไม่เกิน 5,102
			619 585	-1-15 $\frac{6}{10}$	2. นายอุทัยพันธ์ จาดิกวณิช						
			617	2-3-05 $\frac{9}{10}$  2-2-86 $\frac{7}{10}$	3. นางสาวริมา นายชาย นายชาญ และ นางสาวกรกฎ ศรีวิกรม์						
3.	เวฟ เพลส	อาคารสำนักงาน และร้านค้า	11106  11107	1-1-57  1-2-42	1. นางนวลสิริ แย้มสอาด	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	2542	24,886	1,978	1,876.36	ไม่เกิน 1,772
					2. นางคนึงนิจ เดโชไพร์						

#### 4.1.2 ข้อมูลทางสถิติ

พื้นที่ให้เช่าสุทธิและสัดส่วนรายได้ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับปีที่เริ่มประกอบกิจการ พื้นที่รวม พื้นที่ให้เช่าสุทธิ และรายละเอียดของรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก สำหรับรอบระยะเวลาสิบสองเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 วันที่ 31 ธันวาคม 2547 วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

ทรัพย์สิน	ปีที่เริ่มประกอบกิจการ	จำนวนพื้นที่รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 (ตร.ม.)	จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (ร้อยละ)	รายได้ประจำปีสำหรับรอบ 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			รายได้สำหรับรอบ 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	ร้อยละของรายได้ประจำปีต่อรายได้รวมรอบ 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ร้อยละของรายได้ต่อรายได้รวมรอบ 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
					2546	2547	2548		2549	2546	2547		2548
					(ล้านบาท)				(ร้อยละ)				
โครงการคิวแฮตส์เพลินจิต	2541	22,520	10,825	10.4	45.9	55.2	61.9	32.3	27.5	29.7	29.9	17.6	
โครงการคิวแฮตส์ลุมพินี	2549	134,123	68,272	65.7	N/A	N/A	N/A	75.7	N/A	N/A	N/A	41.3	
โครงการเวฟเพลส	2542	46,675	24,886	23.9	120.9	130.8	145.4	75.2	72.5	70.3	70.1	41.0	
รวม		203,318	103,983	100	166.9	186.0	207.3	183.2	100	100	100	100	

## การเช่าพื้นที่

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 2547 และ 2548 และรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

	รอบ 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			รอบ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน
	2546	2547	2548	2549
<b>อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย</b>				
โครงการคิวแฮส เฟลินจิต	84.3	97.2	97.8	88.4
โครงการคิวแฮส ลุมพินี	N/A	N/A	N/A	27.4
โครงการเวฟ เฟลส	97.5	100.0	100.0	100.0
<b>อัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ย ต่อตารางเมตร (บาท)</b>				
โครงการคิวแฮส เฟลินจิต	295.0	330.9	382.4	434.2
โครงการคิวแฮส ลุมพินี	N/A	N/A	N/A	568.4
โครงการเวฟ เฟลส	327.2	356.6	397.5	409.3

## ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภท โดยมีผู้เช่าทั้งหมด 126 ราย ทั้งนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงหรือ บริษัทข้ามชาติ เช่น ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัดบริษัท แกล็กโซสมิทไคลน์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท อาติดาส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น (โปรดดูข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อผู้เช่า 10 อันดับแรกในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในข้อมูลทั่วไปของแต่ละโครงการ)

ลักษณะการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยพิจารณาจากประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

ประเภทการประกอบธุรกิจ	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิของอาคารสำนักงาน	
	พื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เช่า (ตร.ม.)	(ร้อยละ)
ธนาคาร.....	9,792	9.4
อสังหาริมทรัพย์ .....	6,370	6.1
เวชภัณฑ์.....	6,246	6.0
วัสดุก่อสร้าง.....	4,926	4.7
ที่ปรึกษาต่าง ๆ .....	4,400	4.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ .....	30,831	29.6
พื้นที่ว่าง .....	41,418	39.8
	103,983	100.0

ข้อมูลการเช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับวันหมดอายุของสัญญาเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

รอบ 12 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	สัญญาเช่าที่จะหมดอายุ		พื้นที่ให้เช่าสุทธิที่จะหมดอายุ		รายได้ค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ	
	(จำนวน)	(ร้อยละ)	(ตร.ม.)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
2549 .....	25	20	5,545	9	26.2	7
2550 .....	33	26	14,415	23	71.1	19
2551 .....	30	24	24,246	39	172.5	45
2552 และหลังจากนั้น	38	30	18,359	29	110.9	29
<b>รวม .....</b>	126	100	62,565	100	380.8	100



บริษัทจัดการได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างระมัดระวังเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 4.1.5 การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า นั้น มีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของหรือมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รายละเอียด	การลงทุนของกองทุนรวม
1.	โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิต	อาคารสำนักงาน	กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 598 ถนนเพลินจิต และที่ดินจาก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2.	โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี	อาคารสำนักงานและร้านค้า	กองทุนรวมซื้ออาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
3.	โครงการเวฟ เฟลส	อาคารสำนักงานและร้านค้า	กองทุนรวมซื้ออาคารซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 55 ถนนวิฑู และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์

#### 4.1.6 ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

##### (1) ทรัพย์สินทางปัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ในระยะเวลาที่ บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ก. แแบรนด์ “คิวเฮ้าส์ หรือ (Q. House)”
- ข. ระบบปฏิบัติการต่าง ๆ เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ ระบบจัดซื้อ ระบบการขาย ระบบการรับ/จ่าย ระบบบัญชี และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมมีการใช้สิทธิตามที่กำหนดในข้อ 3.8.1 และบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ภายใต้บทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ในแบรนด์ “คิวเฮ้าส์ (Q. House)” และ/หรือ แบรินด์ “เซ็นเตอร์พอยท์ (Centre Point)” รวมถึงระบบปฏิบัติการต่าง ๆ ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของ โครงการที่กองทุนรวมใช้สิทธิซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า ได้แก่ ระบบจัดซื้อ ระบบการขาย ระบบการรับ/จ่าย ระบบบัญชี และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) **คดีความ**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน รายละเอียดโครงการนี้

(3) **การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสิ่งแวดล้อม**

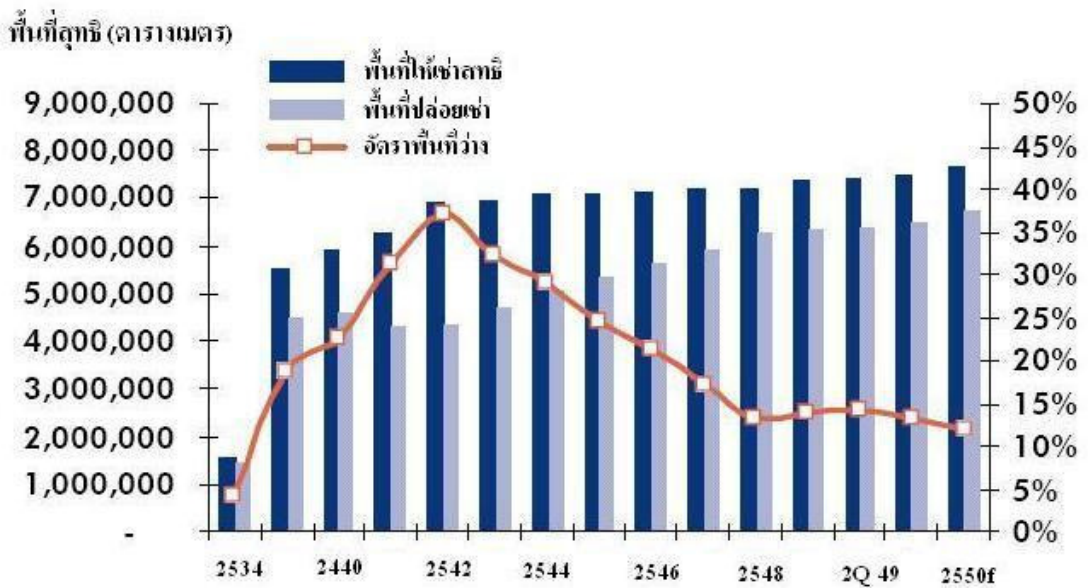
ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมาย ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ไม่เคยได้รับแจ้งตลอดจนไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ ทั้งที่เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในลักษณะที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมี นัยสำคัญต่อกองทุนรวม หรือทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลทั่วไปที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานดังกล่าว

**4.2 ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันและในอนาคต**

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2549 อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ ระดับ 7.43 ล้านตารางเมตร โดยมีการเช่าพื้นที่โดยรวม 6.38 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยร้อยละ 85.9 ซึ่งถือเป็นการปรับตัวของอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา ปัจจุบัน มีโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 12 โครงการที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จในระหว่างปี 2549 ถึง 2552 คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 503,825 ตารางเมตร



สถานะตลาดอาคารสำนักงานตั้งแต่ปี 2534- 2550f



ที่มา: CBRE Research & Consulting Services

สำหรับอุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,000 ถึง 250,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งลดลงจากอัตราการเพิ่มขึ้นในระดับ 300,000 ตารางเมตรต่อปีในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนั้น ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยความไม่แน่นอนทางการเมือง

เมื่อพิจารณาจากอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เปรียบเทียบกับอุปสงค์ที่ยังคงมีเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องแม้จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ดังนั้น ทำให้คาดการณ์ได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานจะยังอยู่ในช่วงขาขึ้นภายใน 2-3 ปีข้างหน้า

ในด้านของอัตราค่าเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเฉลี่ยต่อเดือนนั้น สืบเนื่องมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนับตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนได้มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องมาตลอดโดยเฉลี่ยร้อยละ 11.0 – 15.9 ต่อปี โดยตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครมีอัตราเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.2 ถึง ร้อยละ 22.6 ต่อปี ซึ่งได้เพิ่มขึ้นจากประมาณ 307 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือนในปี 2543 เป็นประมาณ 614 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2549

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจได้ชะลอตัวลงในปี 2549 จึงทำให้มีความเป็นไปได้ว่าอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2549 อาจเติบโตในอัตราที่ต่ำกว่าปี 2548 โดยคาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นประมาณร้อยละ 12 ต่อปี ในช่วงปี 2549 – 2550 สืบเนื่องมาจากอุปสงค์ที่ยังคงมีมากกว่าอุปทาน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานอุตสาหกรรมตามเอกสารแนบท้าย 3)

นอกจากนี้ ในส่วนของการแข่งขันสำหรับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมนั้น แม้ว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจต้องอยู่ภายใต้การแข่งขันกับการให้บริการให้เช่าอาคารสำนักงานแห่งอื่นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หากแต่กองทุนรวมมีสิทธิในการเข้าลงทุน และสิทธิในการเข้าลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal) ในอสังหาริมทรัพย์บางโครงการจากบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของ

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3.8.1 ซึ่งอาจช่วยลดภาวะการแข่งขันดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

#### 4.3 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังต่อไปนี้

##### **โครงการอาคารสำนักงานทั้ง 3 แห่งเป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก**

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารงานที่เน้นด้านคุณภาพ โดยได้รับการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้อง CCTV ระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีทั้งตัวตรวจจับความร้อนและควันเป็นตัวรับสัญญาณ อีกทั้งยังมีระบบสปริงเกอร์ ระบบลิฟท์โดยสาร และลิฟท์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ ยังมีช่างซ่อมบำรุง เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันที เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด เพื่อคอยดูแลความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร และยังมีทีมงานที่ตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น ลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน

โครงการอาคารสำนักงานดังกล่าวยังถือได้ว่าเป็นโครงการอาคารสำนักงานชั้นนำของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการอาคารสำนักงานแต่ละแห่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก อาทิ ระบบคมนาคมสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ/หรือ รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) รถแท็กซี่ และรถประจำทาง และอยู่ริมถนนสายหลักที่สำคัญ

##### **มีการให้บริการและการบริหารอาคารสำนักงานภายใต้แบรนด์ชั้นนำที่เป็นที่รู้จักของลูกค้ำกลุ่มเป้าหมายของอาคารสำนักงาน**

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีการบริหารอาคารสำนักงานภายใต้แบรนด์ คิวเฮ้าส์ และ เวฟ เพลส ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และจะใช้แบรนด์ดังกล่าวต่อไปภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ตราบเท่าที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ แบรินด์ดังกล่าวเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการอาคารสำนักงาน และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายของโครงการอาคารสำนักงาน

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในกรุงเทพมหานครที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียง ในด้านการพัฒนา บริหาร และให้

เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยมีการดำเนินงานที่มีความต่อเนื่องมานานกว่า 23 ปี

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป โดยจะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายกับลูกค้าที่เป็นนิติบุคคล (Corporate Client) การจัดทำสื่อโฆษณา จัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้าระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการทางการเงิน โดยการบริหารจัดการดังกล่าวถือได้ว่ามีการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) เนื่องจากบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจำนวน 6 โครงการ ซึ่งทำให้สามารถใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ร่วมกันได้ ปัจจุบันเหล่านี้ย่อมส่งผลให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการดำเนินธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น

### **มีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

โครงการอาคารสำนักงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 90 ในปี 2547 และ 2548 สำหรับโครงการคิวเฮ้าส์ เฟลิมิจิต และโครงการเวฟ เฟลอส

สำหรับโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ซึ่งได้เริ่มให้บริการในเชิงพาณิชย์ในปี 2549 นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 ประมาณร้อยละ 41 โดยมีแนวโน้มผลการดำเนินงานที่น่าจะดีขึ้นในอนาคต เนื่องจากบริษัทจัดการคาดว่า อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยของโครงการคิว เฮ้าส์ ลุมพินีจะเพิ่มขึ้นภายหลังจากการให้บริการในเชิงพาณิชย์แบบเต็มศักยภาพ

### **มีผู้เช่าที่หลากหลายและมีความมั่นคง**

เนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจ โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทไทยที่มีชื่อเสียง ตลอดจนบริษัทข้ามชาติ และสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารซูมิโตโม มิตรชุกู แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท แก๊สโซลมิทไคส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท อาดิคาส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นบริษัทที่มีฐานะการดำเนินงานที่มั่นคง ซึ่งปัจจุบันนี้ย่อมจะช่วยส่งผลดีต่อผลประกอบการอาคารสำนักงานของกองทุนรวม

### **แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต**

ปัจจุบัน มีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่จะเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2549 ถึง 2552 รวมทั้งสิ้นประมาณ 503,825 ตารางเมตร โดยจะมาจากโครงการอาคารสำนักงานที่กำลังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครจำนวน 12 โครงการ ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครนั้น คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,000 ถึง 250,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งจะเห็นได้ว่า การเพิ่มขึ้นของอุปทานมีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่อุปสงค์ยังคงมีเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่

กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความได้เปรียบทางด้านความพร้อมที่จะรองรับความต้องการของผู้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีสูงขึ้นไปอย่างต่อเนื่อง

**มีโอกาที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งจากการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และจากการลงทุนของกองทุนรวมในอนาคต**

เนื่องจากโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ได้เริ่มประกอบกิจการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2549 ดังนั้น บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันผลกำไรสุทธิ (Net Property Profit) ของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ในรอบปีบัญชี 2550 ปีบัญชี 2551 และปีบัญชี 2552 ในจำนวน 435 ล้านบาท 450 ล้านบาท และ 465 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 3.6 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีแนวโน้มที่จะให้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงขึ้นในอนาคตจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยในอนาคต

ในอนาคต นักลงทุนยังอาจได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากสิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal) และผลตอบแทนที่จะได้รับจากสิทธิในการเข้าลงทุนจากโครงการของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหัวข้อการลงทุนของกองทุนรวมในอนาคตตามข้อ 3.8 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

**ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดกลงไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งจะส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากความต้องการขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น**

ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย โดยตกลงที่จะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลา 18 เดือนนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก และตกลงจะถือหน่วยลงทุนในจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 18 เดือนภายหลังจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 18 เดือนแรก ซึ่งการมีข้อตกลงดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนให้ราคาหน่วยลงทุนภายหลังการเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 18 เดือนแรก ซึ่งการมีข้อตกลงดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนให้ราคาหน่วยลงทุนภายหลังการเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

**มีกลยุทธ์ในการลงทุนที่มุ่งเน้นการกระจายความเสี่ยง และก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนและการเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนในอนาคต**

เนื่องจากกองทุนรวมนี้ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายไม่จำกัดเฉพาะโครงการอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียวเท่านั้น โดยกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ซึ่งอาจมีอัตราผลตอบแทนที่

สูงกว่าอีกด้วย ทั้งนี้ วัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของกองทุนรวมในลักษณะดังกล่าวนอกจากจะเป็นการกระจายความเสี่ยงแล้ว ยังส่งผลให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและมีแนวโน้มที่สูงขึ้นกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงประเภทเดียวกันอีกด้วย

#### 4.4 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์

##### วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้กองทุนรวมมีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งเพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

##### กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท เพื่อให้กองทุนรวมได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูง

กองทุนรวมและบริษัทจัดการจะควบคุมผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และผลตอบแทนเฉลี่ยของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันรวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทได้รับผลกำไร กองทุนรวมตั้งใจจะวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างละเอียด และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

นอกจากนั้น บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้าพร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัทจัดการจะควบคุมและลดต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เป็นอาคารสำนักงาน

##### การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์การตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมรวมถึงการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการใช้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อขยายแบรนด์ เพิ่มความคุ้นเคยในแบรนด์ และเป็นที่รู้จักในแบรนด์ ซึ่งวิธีการทางการตลาดดังกล่าวรวมถึง

##### การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงานและระดับเศรษฐกิจ

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งควบคุมและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

นอกจากนั้น กองทุนรวมจะใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารเพื่อประโยชน์ในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายกับบุคคลทั่วไปที่คาดว่าจะเป็นผู้ใช้บริการของกองทุนรวมเพื่อลดค่าคอมมิชชั่น ในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ การลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการมุ่งหมายที่จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มผลกำไรต่อไปในภายหน้า

ผู้จัดการกองทุนรวมเชื่อว่า การสร้างการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) อาทิ การจัดซื้อวัตถุดิบหรือสินค้าที่ใช้ในการประกอบธุรกิจทั้งหมดของทรัพย์สินและระบบการเงินของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวม จะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้

#### **การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง**

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึง

การประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- จัดให้มีแผนการลงทุนในทรัพย์สิน เพื่อที่จะเพิ่มศักยภาพของผลประกอบการและการแข่งขันของทรัพย์สิน และ
- การดูแลรักษาพื้นที่หลักของทรัพย์สินของกองทุนรวม อาทิ การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน

#### **4.5 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก**

กองทุนรวม/บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าอาคารสำนักงานเพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่ออินเทอร์เน็ต และทางช่องทางจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทนายหน้า ที่ปรึกษากองทุนรวมทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เครือข่ายลูกค้าของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบริษัทในเครือ รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ซึ่งสนใจที่จะเช่าโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและพิมพ์เผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานและสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนร้านค้า (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการ



ให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น โดยการเช่าทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

นอกจากนี้ เนื่องจากโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ได้เริ่มประกอบกิจการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2549 ดังนั้น บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จึงให้การสนับสนุนการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันผลกำไรสุทธิของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ในรอบปีบัญชี 2550 ปีบัญชี 2551 และปีบัญชี 2552 ในจำนวน 435 ล้านบาท 450 ล้านบาท และ 465 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหากกำไรสุทธิของโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ในรอบปีบัญชีใดรอบปีบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จะชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) จำนวนกำไรสุทธิที่ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด รับประกัน กับ (ข) ผลกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี

#### 4.6 การประมาณการรายได้

ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในช่วงเดือน ตุลาคม – ธันวาคม 2549 และสำหรับปี 2550 เท่ากับ 126.7 ล้านบาท และ 929.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ดังกล่าวเป็นการประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการที่มีอยู่ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และสัญญาที่มีความเป็นไปได้ หรืออยู่ระหว่างตกลงกัน ซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และมีการประมาณการต้นทุนการบริการคิดเป็นร้อยละของรายได้จากการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกำหนดการประมาณการดังกล่าวให้สอดคล้องกับผลประกอบการในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ รายละเอียดจะปรากฏในเอกสารแนบท้าย 4 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

#### 4.7 การลงทุนของกองทุนรวมในอนาคต

การลงทุนต่าง ๆ ของกองทุนรวมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของรายละเอียดโครงการนี้โดยมีแนวทางตามรายละเอียดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

##### 4.7.1 สิทธิในการเข้าลงทุนและสิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal)

###### (1) สิทธิในการเข้าลงทุน

กองทุนรวมมีสิทธิเข้าลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้จากบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

(ก) อาคารในแต่ละโครงการที่มีการประกอบกิจการอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

(1) อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 31,000 ตารางเมตร

- (2) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 61,000 ตารางเมตร

ทั้งนี้ กองทุนรวมมีระยะเวลาการใช้สิทธิภายใน 5 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก

- (ข) อาคารในแต่ละโครงการที่จะดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจำนวน 1 โครงการ โดยกองทุนรวมมีระยะเวลาการใช้สิทธิภายใน 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายแรกของโครงการดังกล่าวเริ่มมีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งต้องชำระให้แก่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและตามจำนวนที่จะได้ตกลงกันต่อไป

#### (2) สิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal)

ในกรณีที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ประสงค์ที่จะจำหน่าย ให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์บางโครงการในอนาคต กองทุนรวมมีสิทธิซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าโครงการดังกล่าวก่อนบุคคลภายนอกจากบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

- (ก) อาคารโครงการที่มีการประกอบอาคารอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- (1) อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จำนวน 2 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 31,000 ตารางเมตร

- (2) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 5 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 61,000 ตารางเมตร

ทั้งนี้ กองทุนรวมมีระยะเวลาการใช้สิทธิภายใน 5 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก

- (ข) อาคารโครงการที่จะดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจำนวน 1 โครงการ โดยกองทุนรวมมีระยะเวลาการใช้สิทธิภายใน 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายแรกของโครงการดังกล่าวเริ่มมีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งต้องชำระให้แก่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและตามจำนวนที่จะได้ตกลงกันต่อไป

#### 4.7.2 กลยุทธ์ในการลงทุนในอนาคต



กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนรวม คือ จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครเป็นหลัก โดยเน้นลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง ทั้งนี้ กองทุนรวมมีนโยบายการลงทุน ดังต่อไปนี้

- ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงาน
- ลงทุนระยะยาวในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง
- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่จะให้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์กรประกอบด้านกฎหมาย เศรษฐกิจและการเมือง

บริษัทจัดการจะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทุนรวม

สำหรับการลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยบริษัทจัดการประสงค์ที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานครและหัวเมืองใหญ่โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางธุรกิจเพื่อตอบสนองการเติบโตทางธุรกิจในอนาคตในประเทศไทย และรองรับการขยายการลงทุนในพื้นที่ให้เข้าอาคารสำนักงาน

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะขยายขนาดการลงทุนและความหลากหลายของกองทุนรวมโดยการเข้าซื้อหรือรับโอนทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ตามที่โอกาสอันเหมาะสมจะอำนวย ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังกล่าวต่อไปในข้อ 6 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

- การเติบโตของความถี่ในการเช่าสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและหัวเมืองใหญ่
- การที่กองทุนรวมมีโอกาสในการลงทุน และการเล็งเห็นถึงอุปสรรคในการเข้าสู่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้ประกอบการต่างชาติมีข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจที่พักร่วมให้บริการและพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในประเทศไทย หรือกรุงเทพมหานคร/ต่างจังหวัด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมุ่งที่จะบรรลุวัตถุประสงค์หลักของโครงการภายใต้กลยุทธ์ทางธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- ดำเนินการคัดเลือกและลงทุนในทรัพย์สินที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามหลักเกณฑ์การลงทุนที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ
- บริหารจัดการทรัพย์สินให้ได้กำไรสูงสุด

#### 4.8 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่ นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่

กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็น การขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถ ครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มา จากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวม มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนใน ระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของ หน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุน ในการลงทุน ดังนั้นผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษา เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

#### 4.8.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

##### 4.8.1.1 ผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุน รวมเข้าลงทุนครั้งแรกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุน รวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุน รวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงในการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบ ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้า ลงทุนครั้งแรกโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น (1) การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึง พอใจของผู้เช่า (2) การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ (3) การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุ สัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันหลังจากที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเพื่อเลี่ยง ปัญหาการลดลงของรายได้ค่าเช่า และ (4) การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้ อยู่ในสภาพที่ดีจึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคล อื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแทน บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่ กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดย กองทุนรวมได้พิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนการแต่งตั้งแล้วและมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์และความสามารถต่าง ๆ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

#### 4.8.1.2 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ

(ก) เจ้าของอาคารทั้ง 3 โครงการ อาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนเป็นต้น

(ข) เจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเวฟ เฟลส และ โครงการคิวแฮส ลุมพินี ไม่ได้ให้คำรับรองรับประกันหรือข้อตกลงชดใช้ความเสียหายใด ๆ แก่กองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังกล่าว

(ค) กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการร้องขอให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามคำรับรอง คำรับประกัน อาทิ คำรับรองและรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก การปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น และข้อตกลงชดใช้ค่าเสียหายในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกัน รวมถึงการเรียกร้องค่าเสียหายภายใต้สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ สำหรับโครงการคิวแฮส ลุมพินี และโครงการคิว แฮส เฟลลิจิต นั้น กองทุนรวมสามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแต่ละโครงการต้องมีจำนวนเกินกว่า 10 ล้านบาท เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายรวมกันในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 100 ล้านบาท โดยกองทุนรวมต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยมาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ในส่วนของโครงการเวฟ เฟลส กองทุนรวมสามารถเรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันได้ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการเวฟ เฟลส ต้องมีจำนวนเกินกว่า 10 ล้านบาท เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเวฟ เฟลส จะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยกองทุนรวมต้องนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยมาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องต่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผิดคำรับรองและรับประกันได้ หากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮาส์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเวฟ เฟลส ต้องเลิกโครงการ

จัดการกองทุนรวมตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ก่อนครบระยะเวลาในการรับรองและรับประกันสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการเวฟ เพลส อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่าจะได้มีการดำเนินการตรวจสอบโครงการเวฟ เพลส ก่อนที่กองทุนรวมจะลงทุนด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว

#### 4.8.1.3 การลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระคูปองของทรัพย์สิน

แม้ว่าบริษัทจัดการเชื่อว่าจะได้มีการดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินเหล่านั้นด้วยความละเอียดรอบคอบแล้ว เนื่องจากมีข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- (ก) อาจมีความชำระคูปอง และกองทุนรวมต้องดำเนินการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา ซึ่งอาจจำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมาก หรือ
- (ข) อาจมีภาระผูกพันในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งไม่สามารถจะพบได้ภายใต้กระบวนการตรวจสอบทรัพย์สินข้างต้น

นอกจากนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีความชำระคูปองอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมมีภาระหน้าที่ในการบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีโดยที่กองทุนรวมอาจต้องใช้เงินจำนวนมากในการซ่อมแซมดังกล่าว หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม

#### 4.8.1.4 การสูญเสียผู้เช่าหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

หากผู้เช่าหลักในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารและสัญญาให้บริการสำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารและ/หรือสัญญาให้บริการสำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารเมื่อสัญญาครบกำหนดและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ หรือผู้เช่าหลักดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน อาจส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายใต้อายุสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าหลักที่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารและสัญญาให้บริการสำหรับระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารก่อนกำหนดมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ รวมถึงกองทุนรวมจะสามารถพิจารณารูขี้นทางทางการเงินของผู้เช่าเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายหลัก

#### 4.8.1.5 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทุนรวมอาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

#### 4.8.1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นของกองทุนรวมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

การหาประโยชน์และการบริหารจัดการในพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาทิ

- (ก) ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาจมีผลประโยชน์ที่สำคัญเกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการรายอื่นของกองทุนรวม
- (ข) ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะถือหน่วยลงทุนในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายอาจใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอชื่อกรรมการในคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม
- (ค) กลยุทธ์และธุรกรรมของกองทุนรวมอาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (ง) บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องอาจสนับสนุน บริหารหรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างระมัดระวังเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 4.8.1.7 ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมอาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

#### 4.8.1.8 การจดทะเบียนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความล่าช้า

กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการต่าง ๆ ทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้แล้วเสร็จ โดยเร็วที่สุดภายหลังจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมและต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 มกราคม 2550 โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจมีความล่าช้า อาทิ กรมที่ดินกำหนดให้ต้องมีการประกาศการโอนดังกล่าวไว้ที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน สำหรับโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี และโครงการเวฟ เพลส เป็นต้น

นอกจากนี้ แม้ว่าเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี จะได้ให้ความยินยอมล่วงหน้าในการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับเจ้าของที่ดินดังกล่าว จากบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่กองทุนรวมแล้ว การโอนสิทธิดังกล่าว จะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อภายหลังจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินและบริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด อีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการใดโครงการหนึ่งภายใน 15 วันนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณา (1) ยกเลิกการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด หรือ (2) ขยายระยะเวลาดังกล่าว โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ หนึ่ง ในการพิจารณาดำเนินการตาม (1) หรือ (2) ดังกล่าวให้พิจารณาถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายละราย โดยหากกองทุนรวมพิจารณาจะยกเลิกการเข้าลงทุนตามรายละเอียดที่กำหนดข้างต้นหรือการดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 มกราคม 2550 ให้ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจกจ่ายเงินของกองทุนรวมทั้งหมดภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมจนถึงวันที่บริษัทจัดการพิจารณายกเลิกการเข้าลงทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายละรายอยู่ ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละราย

#### 4.8.1.9 กองทุนรวมอยู่ภายใต้ความเสี่ยงในการประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงาน

การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยการซื้อ และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า ย่อมทำให้กองทุนรวมอยู่ภายใต้ความเสี่ยงในลักษณะทำนองเดียวกันกับผู้ประกอบการ



ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานรายอื่น และความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม อาทิ

- (1) การให้บริการอาคารสำนักงานเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต อาทิ ในอนาคตอาจมีผู้ประกอบการรายอื่นให้บริการอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในบริเวณที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม
- (2) ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ
- (3) อุปทานส่วนเกินของการประกอบธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานภายในประเทศซึ่งอาจเกิดขึ้นเป็นระยะ ๆ ของอาคารสำนักงาน
- (4) ความจำเป็นในการปรับปรุง การบำรุงรักษา และการพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้ดีขึ้น
- (5) การเปลี่ยนแปลงในค่าจ้าง ราคา ต้นทุนด้านพลังงานและการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษา ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะเงินเฟ้อ ภาวะเบียดของรัฐบาล ความเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยหรือความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน
- (6) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งไม่อาจทดแทนได้ด้วยการเพิ่มอัตราค่าเช่า
- (7) ปัจจัยอื่น ๆ รวมถึง การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ สภาวะอากาศที่เลวร้าย การขาดแคลนคนงาน และการนัดหยุดงาน หรือข้อพิพาททางแรงงาน

#### 4.8.1.10 การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่สอดคล้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใช้การวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นครั้งแรกโดยใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 วิธีวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิครอบครองหรือตลอดระยะเวลาที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยมีการกำหนดสมมติฐานการประเมินราคา การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้ รายจ่ายของกิจการ อัตราการเติบโต โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เกิดจากผลรวมมูลค่าของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดระยะเวลาที่ลงทุนแล้วนำมาคำนวณคิดอัตราลด (Discount Rate) ในวันที่ทำการประเมิน

ผู้ถือหุ้นวงลงทุนอาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจากรูปแบบการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสด มูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินที่



กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกตั้งหรือเชื่อถือได้ และกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราผลตอบแทนที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมิได้ยืนยันผลประกอบการของกองทุนรวมหรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สิน ซึ่งสิ้นสุดการถือครองสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

#### **4.8.1.11 กองทุนรวมไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดแล้ว ขึ้นใหม่**

ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมไม่สามารถก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายหรือถูกทำลายลงทั้งหมดขึ้นใหม่ ดังนั้น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากอัคคีภัย แผ่นดินไหว หรือในกรณีอื่นใดอันเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไม่สามารถนำมาใช้เพื่อประโยชน์และธุรกิจของกองทุนรวมได้ กองทุนรวมอาจมีเพียงสิทธิที่จะได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยโดยไม่สามารถก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ได้

#### **4.8.1.12 ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับขนาดของกองทุนรวมนั้นได้ถูกจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐาน สำคัญหลายประการ**

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับขนาดของกองทุนรวมได้ถูกจัดเตรียมขึ้นบนข้อสมมติฐานที่มีสาระสำคัญบางประการที่ได้รับการสอบทานโดยอิสระ แต่ไม่ได้อธิบายโดยสมบูรณ์ในรายละเอียดโครงการนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถรับประกันได้ว่า สมมติฐานหรือข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับขนาดในรายละเอียดโครงการนี้ถูกต้องหรือเหมาะสม และไม่อาจรับรองได้ว่าข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับขนาดตามที่ระบุไว้เป็นตัวอย่างซึ่งถึงสภาวะทางการเงินหรือผลการประกอบการของกองทุนรวมซึ่งอาจเกิดขึ้นหากกองทุนรวมซื้อหรือเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาที่กำหนดในข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับขนาด

#### **4.8.1.13 กองทุนรวมมีความเสี่ยงหากผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ให้ ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่กับกองทุนรวม ซึ่ง อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก**

เมื่อได้เข้าลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทุนรวม/บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น กองทุนรวมเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคแทนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการสาธารณูปโภค โดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ หากผู้เช่าบางรายไม่ให้ความยินยอมในการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดหรือบางส่วนจากผู้เช่าดังกล่าวซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกองทุนรวมกำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้เช่าดังกล่าวให้ความยินยอมและเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับกองทุนรวมภายใน 120 วันนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก
2. กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่เป็นสิทธิของกองทุนรวมซึ่งเกิดขึ้นหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้เช่าดังกล่าวแทนกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่าดังกล่าวจะได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม

#### 4.8.1.14 การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีอาจส่งผลให้รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมเปลี่ยนแปลง

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ ผู้ลงทุนควรพึงตระหนักด้วยว่า มาตรฐานบัญชีของกองทุนรวมมีลักษณะบางประการที่แตกต่างจากมาตรฐานบัญชีของนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด อาทิ ไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า เป็นต้น

#### 4.8.1.15 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหรือปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีหรือกำไรสะสม โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 4 ครั้งในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม รายได้ของกองทุนรวมนั้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับ ความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของอยู่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้ และกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า รายได้รวมของกองทุนจะเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าของส่วนที่ขยายต่อหรือต่อเติมของทรัพย์สิน หรือส่วนที่ได้มีการลงทุนในอนาคต หรือผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

- (ก) ภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น

- (ข) การบังคับใช้หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบหรือนโยบายของรัฐบาล ซึ่งทำให้กองทุนรวมมีต้นทุนสูงขึ้นในการที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายดังกล่าว
- (ค) ต้นทุนค่าแรงงาน ต้นทุนการบำรุงรักษาและซ่อมแซม ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ง) อัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (จ) ค่าเบี้ยประกันภัยปรับตัวเพิ่มขึ้น
- (ฉ) ผลประกอบการของกองทุนรวมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการผลประกอบการของกองทุนรวมตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

#### 4.8.1.16 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการขาดสภาพคล่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความเสี่ยงด้านการขาดสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนประเภทอื่น เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ อาทิ กองทุนรวมไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจจะต้องปรับลดราคาของทรัพย์สินเพื่อที่จะได้จำหน่ายทรัพย์สินให้ได้รวดเร็ว ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะทางการเงินและผลประกอบการของกองทุนรวม ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 4.8.1.17 กองทุนรวมอาจมีผลขาดทุนหรืออาจประสบปัญหาสภาพคล่องจากการลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนรวมสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นหรือการขาดผลโดยวิธีอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่กำหนดในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน อาทิ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้หรือกองทุนรวมตลาดเงิน มีมูลค่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทน การผิดนัดชำระหนี้หรือ การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือกองทุนรวมเกิดผลขาดทุนจากการลงทุนในทรัพย์สิน หรือการขาดผลโดยวิธีอื่น เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

### 4.8.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

#### 4.8.2.1 ราคาหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงหากผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอขายหน่วยลงทุนที่ตนเองถืออยู่ให้แก่ประชาชนทั่วไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการห้ามขาย หน่วยลงทุน

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายจะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของระยะเวลาการห้ามจำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าว ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของ

อสังหาริมทรัพย์อาจเสนอขายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

#### 4.8.2.2 ผลประกอบการของกองทุนรวมและทรัพย์สินอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากข้อความ ที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

รายละเอียดโครงการฉบับนี้ได้มีการระบุข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์และประมาณการสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 30 มิถุนายน 2549 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยข้อความที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ ผลประกอบการของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการได้รับรายได้ ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจลดลงได้ด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การลดลงของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมที่จะสร้างผลกำไรในจำนวนที่ได้ประมาณการไว้ เนื่องจากอาจมีบางเหตุการณ์ไม่ได้เกิดขึ้นตามที่ตั้งเป้าไว้ หรืออาจมีบางเหตุการณ์ที่ไม่ได้คาดคิดว่าเกิดขึ้นได้หรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับข้อมูลที่ได้มีการคาดการณ์หรือประมาณการไว้ ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าข้อสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้จะถูกตั้งและจำนวนเงินปันผลจะเป็นไปตามที่ได้คาดการณ์และประมาณการไว้

#### 4.8.2.3 ภาวะตลาดและเศรษฐกิจอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความต้องการในหน่วยลงทุน

เมื่อได้รับการอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ได้ โดยราคาซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าว อาจสูงหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

#### 4.8.2.4 การจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไม่สามารถถือเป็นหลักประกันได้ว่าการซื้อขายหน่วยลงทุนจะมีสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาด

เนื่องจากขณะนี้ไม่มีตลาดอื่นรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและบริษัทจัดการจะไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น เมื่อหน่วยลงทุนได้รับการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว การซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่อง และการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไม่ได้เป็นหลักประกันว่า การซื้อขายของหน่วยลงทุนจะมีสภาพคล่องในลักษณะเดียวกับหลักทรัพย์ที่มีขนาดมูลค่าทางการตลาดขนาดใหญ่ นอกจากนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีวัตถุประสงค์ที่จะคงไว้ซึ่งหน่วยลงทุนให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแต่กองทุนรวมก็ไม่สามารถรับรองได้

ว่า กองทุนรวมจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อดำรงสถานะให้หน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาที่ยังไม่มีการเลิกโครงการ

#### 4.8.2.5 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนอาจมีมูลค่าลดลงได้หากราคาของหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนในภายหลังมีราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งต่อ ๆ ไปได้ ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในเวลาที่มีการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น หากหน่วยลงทุนที่ออกใหม่มีราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่อาจมีมูลค่าลดลง

#### 4.8.2.6 มูลค่าหน่วยลงทุนอาจมีมูลค่าลดลงตามส่วนของการลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกบางโครงการมีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าและส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย ดังนั้น เมื่อระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง มูลค่าของหน่วยลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญจนไม่มีมูลค่าเลยในท้ายที่สุด

#### 4.8.3 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

##### ผลกระทบของการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันมหภาคอื่น ๆ ของประเทศ อาทิ การวางผังเมืองใหม่ การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากรหรือการโยกย้ายของชุมชนที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกหรือความน่าสนใจและความได้เปรียบในสถานที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกลดลงซึ่งส่งผลให้จำนวนผู้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ การประกอบกิจการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย เช่น ภัยธรรมชาติ สงคราม การโจมตีของผู้ก่อการร้ายและการจลาจลอื่น ๆ ดังนั้น กองทุนรวมไม่สามารถรับประกันได้ว่า สงคราม การโจมตีของผู้ก่อการร้ายและการจลาจลอื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้นแล้วหรืออาจจะเกิดขึ้นจะไม่มีผลกระทบในทางตรงและทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญต่อผลกระทบและรายได้ของกองทุนรวม

## 5. นโยบายการกู้ยืมเงิน

ไม่มี

## 6. หลักเกณฑ์การลงทุน

### 6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เป็นดุลพินิจเด็ดขาดของบริษัทจัดการ โดยเป็นไปตามมติของคณะกรรมการลงทุน และภายใต้หลักเกณฑ์ซึ่งกำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 61.1. บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 61.2. อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ
- 61.3. อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 61.4. ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 61.5. อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต
- 61.6. อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 61.7. ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
  - (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้แล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอบเล็ก

สัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์รวมหากผู้มีการสิทธิตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

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

6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้ อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

61..10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

61..11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคา ดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน



ราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

61.1.2 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน.29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบ และรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

61.1.3 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้อحكامดังกล่าว

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น



- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ
  - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคาร ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
  - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการ ดังกล่าวแล้วเสร็จ

6.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (ข) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

## 6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มี กฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการ จ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อเสนอสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) และ (8) ที่นิติบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สละหลังโอน ประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม
- การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง จะไม่นับรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สละหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ยหรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี่ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

### 6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้นตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Golden Share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ
- (2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปร ตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

#### เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ

ก.ล.ต.ว่าด้วยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนรวมจะดำเนินการต่าง ๆ เท่าที่ไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด ซึ่งอาจรวมถึงปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่าง ๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจพัฒนาหรือจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเพื่อการจำหน่ายจ่าย โอน และ/หรือการให้เช่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนจะเห็นสมควรได้อีกด้วย

หนึ่งในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย มีคำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวมเป็นประการอื่น นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น กองทุนรวมอาจพิจารณาดำเนินการแก้ไขขอบเขตของหลักเกณฑ์การลงทุนและการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนให้ เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

## 7. ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

### 7.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าปีละสี่ครั้ง

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละตามที่ได้ที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ (ยกเว้นการจ่ายเงินปันผลหลังจากวันสิ้นรอบบัญชี) ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละเพื่อจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายละทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ ภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท หรือจำนวนจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

## 7.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผลและอัตราเงินปันผลในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน และประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับเป็นเวลา 1 วัน
  - (2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
  - (2.3) ประกาศแก่สาธารณชนโดยผ่านทางตลาดหลักทรัพย์
- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาที่แสดงความจำนงให้หักภาษี ณ ที่จ่ายไว้กับบริษัทจัดการ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 7 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินเข้า บัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ได้แจ้งไว้ล่าสุดกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดไม่ใช้สิทธิรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความการใช้สิทธิเรียกร้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าเงินดังกล่าวตกเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมและ กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ต่อกองทุนรวม

### 7.3 เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดทำ บัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่ เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1.1(1) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่ม บุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะ จัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวม คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่น ใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคล ดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน หนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วน การถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าใน อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือ หน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะ ปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

## 8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

81. กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนดดังนี้

- 8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุน ได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน  
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุน  
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
    - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรอง  
เลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
    - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงิน  
ได้นิติบุคคล
    - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อ  
มีเหตุจำเป็นและสมควร
  - (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการ  
จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้  
ในส่วนของเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี  
นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 8.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน  
หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวน  
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่าง  
ด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
  - (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุน  
รวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกัน  
อยู่แล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- 8.2 ภายใต้ข้อบังคับข้อ 8.3 และข้อ 8.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่ม  
บุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด  
บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้  
หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคล  
หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว  
ทั้งหมด 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) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 8.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม
- 8.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 ถึงข้อ 8.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

- 8.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนตามข้อ (3) 8.2 ข้อ (3) 8.3 และข้อ 8.5 ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 8.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 8.9 บริษัทจัดการจะปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวและสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนดังกล่าว (“วันเริ่มต้น foreign limit”) และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายในวันที่ 1 มกราคม 2553 โดยหากกองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้
- (1) ไม่ลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
  - (2) ไม่ลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งเมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
  - (3) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนไม่ว่าในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ลงทุนต่างดาวที่มีรายชื่อ ณ วันเริ่มต้น foreign limit ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ เว้นแต่ผู้ลงทุนต่างดาวรายใดมีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมภายหลังจากวันเริ่มต้น foreign limit บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้มาเพิ่มเติม รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (4) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวที่มีรายชื่อ ณ วันเริ่มต้น foreign limit ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ผู้ลงทุนต่างดาวรายใดมีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมภายหลังจากวันเริ่มต้น foreign limit บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลของจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้มาเพิ่มเติม

## 9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

## 10. การโอนหน่วยลงทุน

ภายใต้บังคับของข้อ 8 และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ในการโอนหน่วยลงทุนในแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นรายละหน่วยลงทุนต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ อนึ่ง หากบริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าการโอนหน่วยลงทุนครั้งใดครั้งหนึ่งอาจมีลักษณะเป็น



การขัดหรือแย้งกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในข้อ 8 หรือข้อกำหนดซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในอนาคต บริษัทจัดการอาจปฏิเสธการดำเนินการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวได้

### 10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนสำหรับกรณีที่มีใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนมีความประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะโอนหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบขอโอนหน่วยลงทุนซึ่งลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอนและแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน

### 10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

### 10.3 ระยะเวลาการห้ามขายของผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ตามที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก. ภายในระยะเวลา 18 เดือนนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ วันแรก ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก
- ข. ภายในระยะเวลา 18 เดือนนับจากวันที่ครบระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะถือหน่วยลงทุนในจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

## 11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกัน และมีใช้หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

- 11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจาก

ผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้น การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับการชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณ การค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการชำระหนี้ดังนี้

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

## 12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

การตัดสินใจลงทุนหรือการจัดการซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำด้วยดุลพินิจเด็ดขาดของบริษัทจัดการ โดยเป็นไปตามมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งมีองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

### 12.1 องค์ประกอบ

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 4 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
2. กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุน หรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นวงลงทุน ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการกำหนดและได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายซึ่งถือหุ้นวงลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 2 คน ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นวงลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด หรือไม่เสนอรายชื่อของกรรมการลงทุน ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งอาจเป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุน หรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นวงลงทุน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด และกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ และไม่เคยรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดทางอาญาใด ๆ โดยที่กรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิใช้ดุลพินิจเด็ดขาดถอดถอนกรรมการรายใดก่อนครบวาระของกรรมการรายนั้นได้ ทั้งนี้ ภายใต้งบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. กรรมการลงทุนรายนั้นไม่ปฏิบัติหน้าที่ ขาดคุณสมบัติ และ/หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
2. เมื่อพิจารณาโดยใช้เหตุผลอันสมควรแล้ว บริษัทจัดการมีความเห็นว่ากรรมการลงทุนรายนั้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการบริหารจัดการกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กรรมการลงทุนอาจลาออกจากตำแหน่งก่อนครบกำหนดตามวาระได้ โดยยื่นใบลาออกให้แก่บริษัทจัดการไม่น้อยกว่า 30 วันล่วงหน้าก่อนวันที่การลาออกจะมีผล

ทั้งนี้ ถ้าตำแหน่งกรรมการลงทุนใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด นอกจากกรณีครบกำหนดตามวาระ บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการลงทุนที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนว่างลง บริษัทจัดการจะแจ้งผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบถึงเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดเสนอชื่อกรรมการลงทุนรายใหม่แทนตำแหน่งที่ว่างลง หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนรายใหม่เกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่ว่างลง ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรจนครบตำแหน่งของกรรมการลงทุนที่ว่างลง หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เสนอรายชื่อกรรมการลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนซึ่งอาจเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

## 12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

### (1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุน ให้กรรมการลงทุนคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณี ให้แก่กรรมการลงทุนทุกท่านทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ

ก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการลงทุนได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการลงทุนท่านดังกล่าว สละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุน พิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกัน ในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในกรณีจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุน จะต้องมีการลงทุนเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด และต้องมีกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม และมีกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างน้อย 1 คนเข้าร่วมประชุมทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เมื่อจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนขึ้นได้เนื่องจากไม่ครบองค์ประชุม การประชุมคณะกรรมการลงทุนในครั้งถัดมาเพื่อพิจารณาวาระเดิมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด และต้องมีกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง

(ก) กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการลงทุนประชุมโดยจัดให้มีการประชุมในการพิจารณาลงทุน การถอดถอนผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุน โดยกรรมการลงทุนที่มีได้จัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการภายในเวลาที่กำหนดหรือมิได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบถึงเหตุผลอันสมควรที่มีได้จัดส่งมติมายังบริษัทจัดการภายในเวลาที่กำหนด ถือว่ากรรมการลงทุนท่านดังกล่าวไม่แสดงความเห็นในมติดังกล่าวและให้ถือว่าเป็นมติไม่เห็นชอบ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งมติให้แก่กรรมการลงทุนแต่ละท่านทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามควรแก่กรณี โดยกรรมการลงทุนสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการลงทุนซึ่งส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการลงทุนที่นำส่งมติทางโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์จะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มติคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุนรวม รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทยและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มติของคณะกรรมการลงทุนอาจขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุนรวม รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทยและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือจรรยาบรรณและ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือได้เกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผู้ถือหุ้นรายละเอียดยุติ ผู้จัดการกองทุนรวมอาจได้แย้งมตินั้นได้โดยแจ้งให้คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันบริษัทจัดการ

การลงทุนของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องจัดทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

### 12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ให้คำปรึกษา พิจารณาให้คำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุน ชื่อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเกี่ยวกับการแต่งตั้ง และถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษากองทุนรวม และที่ปรึกษาใด ๆ ซึ่งแต่งตั้งโดย กองทุนรวม รวมถึง การพิจารณาเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมและการเปลี่ยนเบอร์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการใดโครงการหนึ่ง
- (2) ให้คำปรึกษาแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมลงทุนตามวัตถุประสงค์ ของโครงการ
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผย ให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่ จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งหรือมีคำสั่งทางราชการให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้น ในภายหน้า
- (5) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่ บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้น ในภายหน้า

หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือไม่สามารถมีมติเห็นชอบ หรือมติดังกล่าวไม่ สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของบริษัทจัดการ หรือบริษัทจัดการจะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาลงมติ

### 13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทุนรวม

#### 13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2470-3200-1

หรือบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

#### 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยคู่สัญญาฝ่ายที่บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้บอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงการปฏิบัติเช่นนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม มีมติเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลประโชยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ดูแลประโชยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการทราบหรือมีเหตุอันควรทราบ หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลประโชยชน์แก้ไขเหตุดังกล่าวเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยชน์มิได้ทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไขเหตุดังกล่าว เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโชยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลประโชยชน์รายเดิมจะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลประโชยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลประโชยชน์



รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

- (5) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ ซึ่งการเปิดเผยดังกล่าวก่อนหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ ที่เป็นผลจากการเปิดเผยข้อมูลโดยมิชอบดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อ และ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (6) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประระโนมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกันภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไปไม่ว่ากรณีใด ๆ การเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมจะต้องปฏิบัติหน้าที่จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เรียบร้อยแล้ว

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 ของรายละเอียดโครงการนี้ ในหัวข้อ “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และ



เอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริง และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจมีเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้ ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมด และเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันนับจากวันที่การ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

### 13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 0-2470-3200-1

และ/หรือ ที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

### 14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล หรือ นางสาวสุมาลี รวีรวัณทิติ  
นางสาว พิมพีใจ มานิตขจรกิจ  
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอครีดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-0777

โทรสาร : 0-2264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

15. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : สายปฏิบัติการธุรกรรมทางการเงินและหลักทรัพย์ อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060  
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2331-4

โทรสาร : 0-2256-2406

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

16. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (รับประกันการจัดจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting))**

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ดังนี้

16.1 **ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย**

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 2, 20, 24-26, 28 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3  
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2686-2000

โทรสาร : 0-2675-3950

16.2 **ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย**

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 175 อาคารสารคดี ทาวเวอร์

ชั้น 11 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2680-4037

โทรสาร : 0-2670-9291-3

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายทุกราย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกราย

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดังนี้

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-3666-7, 0-2544-3871-2,  
0-2544-3874-6, 0-2544-3900,  
0-2544-3907, 0-2544-3909,  
0-2544-3941, 0-2544-3998  
และสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ

โทรสาร : 0-2937-7783-4

ชื่อ : ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 อาคารควิเ้าส์ ลุมพินี  
ชั้น G 1, 5 และ 6 ถนนสาทรใต้  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-7111

โทรสาร : 0-2677-7227

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลังซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งปิด

ประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายทุกราย และผู้สนับสนุนการขายหน่วย  
ลงทุนทุกราย

## 18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

### 18.1 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อ  
ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 รายในการประเมินค่าทรัพย์สิน  
ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : ชั้น 46 อาคาร ซีอาร์ ซี ทาวเวอร์ ออลซีชั้นเพลส  
87/2 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2654-1111  
โทรสาร : 0-2685-3300-1
- (2) ชื่อ : บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด  
ที่อยู่ : 1414/1-2 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2240-0861  
โทรสาร : 0-2249-7856

### 18.2 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่ม

บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ  
จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ  
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน  
ของกองทุนรวมโดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

โดยเมื่อมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ  
ก.ล.ต. ทราบต่อไป โดยบริษัทจัดการจะส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

## 19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม ที่ปรึกษา  
ทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา  
ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใดรายหนึ่ง บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ  
ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบต่อไป โดยบริษัทจัดการจะต้องส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาดังกล่าวให้  
ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

## 19.1 ที่ปรึกษากองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลรายเดียว หรือหลายราย ที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปีเพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุนรวม เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมและมีหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษากองทุนรวมต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวม และส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษากองทุนรวมขาดคุณสมบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของที่ปรึกษากองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการถอดถอนที่ปรึกษากองทุนรวมดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนที่ปรึกษากองทุนรวมนั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน และ/หรือวันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

## 19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาอื่นๆ

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดการต่าง ๆ ของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมายที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ที่ปรึกษาด้านบัญชี เป็นต้น

## 20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปีซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม และมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดและที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการถอดถอน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน และ/หรือวันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

ทั้งนี้ ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและดำเนินการทางทะเบียนในโครงการใดโครงการหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนิติบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2677-7000  
โทรสาร : 0-2677-7012
- (2) ชื่อ : บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  
ที่อยู่ : อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2677-7000  
โทรสาร : 0-2677-7012

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลา 5 ปี และคู่สัญญาอาจตกลงขยายระยะเวลาได้อีกเป็นคราว ๆ คราวละไม่เกิน 5 ปี (โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน เว้นแต่อัตราค่าธรรมเนียม)

#### ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2526 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 จำนวน 6,288.7 ล้านบาท และได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2534 และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูงมานานกว่า 23 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าจะเป็น เซอร์วิส อพาร์ตเมนต์และอาคารสำนักงาน ส่วนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายคือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2538 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 96 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 76.8 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ตเมนต์ และรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานโดย บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ (รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการและผู้บริหารชั้นนำในการให้เช่า เซอร์วิส อพาร์ตเมนต์ และอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และมีเครือข่ายความสัมพันธ์อันดีกับ

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นและผู้ให้บริการแก่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงานในเขต กรุงเทพมหานคร

## 21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

### 21.1 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

#### (1) วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการครั้งแรกให้กับประชาชนทั่วไป (Initial Public Offering) ในราคาหน่วยลงทุนละ 10 บาท โดยจองซื้อผ่าน บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุน การขายหน่วยลงทุนตามวันและเวลาที่ระบุในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีมูลค่าเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่า ด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง รวมทั้งหมดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวน หน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อ กลุ่มที่ 2

ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน ให้แก่ประชาชนทั่วไปนอกเหนือจากผู้จองซื้อ กลุ่มที่ 1 ซึ่งบริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของ จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการ หากบริษัทจัดการ

(1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบบาท

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชน ได้ถึงสองร้อยห้าสิบบาทแต่มีมูลค่าไม่น้อยกว่าห้าร้อย ล้านบาท

(3) หากมีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาทแต่มีมูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ให้ถือว่าโครงการเป็นอันสิ้นสุดลง และบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และดำเนินการตามที่กำหนดไว้ ในข้อ 21.1 (5) (2)

## (2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่ายหรือของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับเอกสารดังกล่าวได้ทุกวันในเวลาทำการ

## (3) วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และใบจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญและผู้จองซื้อต้องกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล และชำระเงินค่าจองซื้อตามวิธีการในข้อ 21.1 (4) ภายในวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่ได้กำหนดในรายละเอียดโครงการ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกผู้จองซื้อต้องจองซื้อขั้นต่ำ 50,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10,000 บาท โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งยื่นเอกสารทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด พร้อมชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่รับการจองซื้อจะส่ง มอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อเป็นหลักฐาน อนึ่ง ภายใต้บังคับของข้อ 21.1 (4) (2) ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันอาจชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ได้รับแจ้งผลการจัดสรร ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

เนื่องจากบริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(ก) ใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

(ข) ผากไว้ที่บริษัทหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น



อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่เงินไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

- ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบถ้วนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ยื่นเอกสารซึ่งมีรายละเอียดตามที่บริษัทจัดการกำหนด
- บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจมีลักษณะเป็นการฟอกเงินตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรืออาจเป็นการขัดหรือแย้งต่อกฎหมายต่าง ๆ
- บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการจูงซื้อดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายอื่น หรือชื่อเสียงของบริษัทจัดการ

#### (4) การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการกำหนด ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มจำนวนให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งจ่ายเงินของธนาคารที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในสำนักหักบัญชีเดียวกัน หรือจะต้องเรียกเก็บเงินได้ในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยจะต้องลงวันที่ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามที่บริษัทจัดการกำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญและชี้แจงรายละเอียดเฉพาะส่งจ่ายในนามดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เป็นการจูงซื้อหน่วยลงทุนโดยตรงกับบริษัทจัดการ ให้ผู้จองซื้อส่งจ่ายในนาม “บัญชีจูงซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์” โดยบัญชีจูงซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประเภทบัญชีออมทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการเป็นเจ้าของบัญชี หรือ

(ข) ในกรณีที่เป็นการจูงซื้อหน่วยลงทุนโดยผ่านผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ให้ผู้จองซื้อส่งจ่ายในนาม บัญชีจูงซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกำหนด ซึ่งระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(ค) บัญชีอื่นใดตามที่บริษัทจัดการกำหนด

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจูงซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นวัน และ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ยกเว้นกรณีผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนสถาบัน

(2) ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น หรือผู้ลงทุนสถาบันที่จูงซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนอาจจะชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ทราบผลการ

จัดสรร ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสถาบันที่จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเกินกว่า 50 ล้านบาท ต้องจองซื้อผ่านผู้จัดการการจําหน่ายเท่านั้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการการจําหน่าย

ในกรณีที่ชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟต์ ผู้จองซื้อต้องเขียนชื่อ นามสกุล สถานที่ติดต่อ และหมายเลขโทรศัพท์ ลงบนด้านหลังของเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟต์ ให้ชัดเจนเพื่อความสะดวกในการติดต่อ ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือการแลกเปลี่ยนเงิน โดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อและต้องส่งหลักฐานการโอนมายังบริษัทจัดการ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เพื่อเป็นการยืนยันการจองซื้อโดยผู้จองซื้อที่ได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการ

#### (5) การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะแจ้งผลการจัดสรรสิทธิการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกเหนือจากกรณีตาม (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหรือนำเงินเข้าบัญชีของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประเภทเดินสะพัดหรือออมทรัพย์ (สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น) ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ย และ/หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

(2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังการสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายเนื่องจาก (1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือ (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย แต่มีมูลค่าที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือ (3) หากมีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาทแต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่อยู่ระบุไว้ในโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) คืน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเข้าบัญชีของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประเภทเดินสะพัดหรือออมทรัพย์ ซึ่งได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน (สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น) ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ในรายละเอียด

โครงการเติมตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงิน และผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยสำหรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนด 30 วันดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

#### (6) การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถเริ่มซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

#### (7) การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดยผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ให้การจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศตามที่กำหนดใน (16) ของนิยามของ “ผู้ลงทุนสถาบัน” ในโครงการ (“ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ”) ที่ประสงค์จะให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศรายเดียวหรือหลายราย และภายใต้การจองซื้อพร้อมกันหรือแยกต่างหากหากจากกัน โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศประสงค์จะจองซื้อที่ตรงกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจองซื้อแทนผู้ลงทุนต่างประเทศดังกล่าว

(2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นอาจจะสำรองจ่ายค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวตามจำนวนรวมของหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้รับการจัดสรรจริง ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 22

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 21.1(5) ให้บริษัทจัดการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 21.1(5)

## 22. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกรายเติมตามจำนวนที่จองซื้อ ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวน

หน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์  
ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกิน 1 ใน 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

- (2) หากผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึง 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการ  
สงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2
- (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยใช้หลัก  
“Small Lot First” โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะ  
นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียว (เว้นแต่การจองซื้อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่ง  
เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น) โดยบริษัทจัดการจะใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ตามลำดับ  
ดังต่อไปนี้

1. ในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำ  
นั้นเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกราย
2. การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อในรอบต่อ ๆ ไป จะจัดสรรหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับ  
ผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อ  
คงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบ  
ต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวน  
หน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอ  
ต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อให้แก่  
ผู้จองซื้อทุกรายที่มีมูลค่าการจองซื้อต่ำสุด

ให้ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศแต่ละรายที่มีชื่อปรากฏในใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลง  
ลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ที่ผู้จัดการ  
การจัดจำหน่ายได้ส่งมอบให้แก่บริษัทจัดการ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 21.1(7) ได้รับการจัดสรร  
หน่วยลงทุนเช่นเดียวกับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 รายอื่น ทั้งนี้ เมื่อผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวได้รับ  
การจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายในฐานะผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะ  
ปรากฏชื่อเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าว ณ วันจดทะเบียนกอง  
ทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะโอนหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน  
ต่างประเทศตามจำนวนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศแต่ละรายได้รับการจัดสรรจริงต่อไป

- (4) ในกรณีที่มิใช่หน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรร  
หน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรโดยบริษัทจัดการหรือ  
ผู้จัดการจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อ  
หน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

- (6) ภายใต้บังคับข้อ 22 (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อรายใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ หากบริษัทจัดการพิจารณาว่าอาจมีข้อเท็จจริงตามที่กำหนดในข้อ 21.1(3) โดยบริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อทราบล่วงหน้า
- (7) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดรวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- (8) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือแจ้งผลการจัดสรรหน่วยลงทุนทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย

### 23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - 23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้
    - (1) ขอมติในการเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน รวมถึง อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และการกำหนดการนำหน่วยลงทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ด้วย โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้
      - (1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 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 หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมกรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวมกรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเป็นจำนวนรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใด บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเสนอจำนวนหรืออัตราส่วนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมนั้นได้ใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติในการประชุมครั้งนั้น โดยไม่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนขึ้นใหม่ได้

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระค่าดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ใด หลักเกณฑ์หนึ่งดังต่อไปนี้

ก. ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Right Offering) ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน เพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ในการจองซื้อหน่วยลงทุนในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน (ราคา PAR) บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี) หรือราคาอ้างอิงที่บริษัทจัดการกำหนด บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตามผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิดังกล่าวอาจโอนสิทธิดังกล่าวนี้ให้กับบุคคลอื่นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสิทธินั้น โดยต้องแจ้งบริษัทจัดการเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสิทธิแล้วผู้ทรงสิทธิรายใดไม่มีการใช้สิทธิ บริษัทจัดการสามารถเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน ให้กับประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไปได้ หรือ

ข. เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนให้กับประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยกำหนดราคาขายเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (Net Asset Value) ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนดบวกด้วยค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี) หรือตามราคาอ้างอิงที่บริษัทจัดการกำหนด บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการแก้ไขหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังกล่าวให้เหมาะสมโดยจะมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร



สำหรับเงื่อนไขของการเพิ่มทุน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 23 หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณิดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยเงินที่ผู้ลงทุนได้รับในส่วนนี้เป็นการคืนเงินลงทุนมิใช่การจ่ายเงินปันผล  
ทั้งนี้ กรณีตาม (2) หมายถึง กรณีที่มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนลดลงจากการประเมินค่าจนต่ำกว่าราคาต้นทุนที่กองทุนได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากการประเมินค่าและต่อมาลดลงจากการประเมินค่าแต่ยังมีมูลค่าสูงกว่าราคาต้นทุนของทรัพย์สินนั้น
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น โดยในกรณิดังกล่าวนี้ให้บริษัทจัดการมีดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนรวมถึงพิจารณากำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติในเรื่องดังกล่าว

24.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนและให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

24.3 เมื่อบริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อ



หน่วยลงทุนตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดพร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

### **เงื่อนไขเพิ่มเติม**

สำหรับเงื่อนไขของการลดเงินทุน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 24 หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการ

กรณีการลดเงินทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเข้าบัญชีของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ประเภทเดินสะพัดหรือออมทรัพย์ (สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น)

## **25. การออกและการส่งมอบเอกสารสิทธิในหน่วยลงทุน**

### **25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่คุณจองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

### **25.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ**

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน

ภายหลังปิดการเสนอขายครั้งแรก ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งแสดงความประสงค์จะขอรับใบหน่วยลงทุน สำหรับหน่วยลงทุนที่ปรากฏในบัญชีหลักทรัพย์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยร้องขอให้บริษัทจัดการออกใบหน่วยลงทุนเพื่อนำไปใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือกรณีอื่น ๆ บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุน (Scrip) ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบ

หน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

(3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกไปหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอสำหรับกรณีและผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกไปหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น

(4) ใบหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีข้อความตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือลายมือชื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อดังกล่าวภายในเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่นายทะเบียนได้รับใบคำขอให้ออกไปหน่วยลงทุนและเอกสารหลักฐานครบถ้วน แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มีการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการยกเลิกใบหน่วยลงทุนฉบับเดิม (ถ้ามี) และจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนฉบับใหม่ที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มหรือลดเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิคิดค่าธรรมเนียมในการออกไปหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการกรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) ที่มีบัญชีหลักทรัพย์อยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะนำหน่วยลงทุนตามที่ปรากฏในใบหน่วยลงทุนเข้าระบบไร้ใบหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องนำใบหน่วยลงทุนดังกล่าวมาส่งมอบคืนให้แก่บริษัทจัดการ หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

## 26. สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

### 26.1 สิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

#### 26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการบริหารและจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน โครงการที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนและสัญญาต่าง ๆ ที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- (2) บริษัทจัดการมีสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ ในกรณีที่มีมติดังกล่าวหรือการดำเนินการใด ๆ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นการขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณในการจัดการกองทุนรวม หรือจะทำให้กองทุนรวมได้รับความเสียหายเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือทำให้ หรืออาจทำให้กองทุนรวมผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทุนรวมมีกับบุคคลภายนอก รวมถึงอาจเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย  
ภายใต้บังคับของข้อ 33 ในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวมตามที่มีการกำหนดในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญและไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขรายละเอียดโครงการหรือรายละเอียดโครงการโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติในเรื่องดังกล่าว
- (3) สิทธิในการดำเนินการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในโครงการ หรือกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (4) สิทธิในการจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

#### 26.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

- (1) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวมภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย โดยมีสาระสำคัญไม่แตกต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญาและร่างรายละเอียดโครงการที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีรายละเอียดโครงการที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - (2.1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อผู้ลงทุน บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน
  - (2.2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัด

จำหน่ายและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

- (2.3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วน ข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และ จัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้ง การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจาก วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือ วันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (2.4) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งมีค่าเดือนที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (3) ยื่นจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับ ตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- (4) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (5) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (6) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และ นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- (7) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้และผลประโชยณดังกล่าวฝากไว้ กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการซื้อ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ทำให้ดีขึ้น หรือขยายเพิ่มเติมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ลงทุน จัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะ แจ้งและจัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไป และจัดส่งให้รายงาน แต่งตั้ง ถอดถอน เลิกสัญญาให้สำนักงาน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิก สัญญา
- (9) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (10) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งอาจได้แก่บริษัทจัดการ) และจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (12) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ และแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงาน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน
- (13) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบทานการประเมินค่าให้ส่งรายงานดังกล่าวให้เฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์
- (14) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (15) แต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- (16) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อนให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เสา จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (17) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าว พร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
- (18) ประกาศ และเปิดเผยเหตุการณ์ในกรณีที่มีเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าว
- (19) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นรอบปีบัญชีการเงินของกองทุนรวม และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีการเงิน โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (20) ดำเนินการเพิ่มเงินทุน และลดเงินทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 19 ของรายละเอียดโครงการนี้ ในหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”
- (21) ดำเนินการฟ้องร้อง หรือแก้ต่างคดีแพ่ง หรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- (22) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (23) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 29 ของรายละเอียดโครงการนี้ ในหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- (24) ยกเลิกกองทุนรวม ตามหัวข้อ “การเลิกโครงการ”
- (25) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม และแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- (26) ได้รับคำตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- (27) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการ และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

### 26.1.3 เงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการและมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ  
หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังกล่าวก่อนวันที่ครบกำหนด 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยในวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังกล่าว บริษัทจัดการมิได้ดำเนินการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้กองทุนรวมชำระค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนตามที่กำหนดในข้อ 27.2 (1) ที่บริษัทจัดการควรจะได้รับหากผู้ถือหน่วยลงทุนมิได้มีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการให้แก่บริษัทจัดการ ทั้งนี้ นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติ จนถึงวันที่ครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยใช้การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 27.2 (1) เท่ากับ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมล่าสุดที่มีการคำนวณก่อนวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการอาจแสดงความประสงค์ในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการ กองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการอาจแสดงความประสงค์ในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบ



จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการ  
แทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม  
และบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบ  
จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน  
โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่  
ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว  
จะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนด  
ระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิ  
ที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการ  
ดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่  
ที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3)  
ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมาย  
หลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 2  
รายภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็น  
บริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม  
ไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา  
180 วันแรก บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิก  
กองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใด ๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุน  
มีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการ  
ปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิ  
ได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วน  
ของระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการ  
ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

## 26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา  
แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการที่ได้รับอนุมัติตลอดจน  
ข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด



- (3) จัดทำและส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติใน มาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (4) รับฝาก ดูแล เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของบุคคลอื่นใดที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
  - (ก) ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ
  - (ข) ทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารหนี้ก่อนแล้วเสร็จ
- (6) บันทึกสภาพตราสารหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบตราสารหนี้ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าตราสารหนี้หรือสิทธิการเช่าตราสารหนี้ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับตราสารหนี้ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานประจำปีที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นตราสารหนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในตราสารหนี้ นั้น หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัยเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับตราสารหนี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากตราสารหนี้ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตราสารหนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในตราสารหนี้ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าตราสารหนี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าตราสารหนี้ดังกล่าว

เช่น สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

- (13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ ให้เช่า จำหน่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามโครงการและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่า การคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (15) จัดเตรียมและส่งรายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคารทุกสิ้นวันทำการให้แก่บริษัทจัดการ
- (16) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีในนามของกองทุนรวมเพื่อให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ หรือเพื่อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายใด ๆ จากบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- (17) ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวม หน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
  - 17.1 รับฝาก ดูแล และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม
  - 17.2 ดูแลตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรือดเว้นกระทำการตามกฎหมายดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
  - 17.3 เฉลี่ยคืนเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- (18) หน้าที่เกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยและการดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับสิทธิในการได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม
- (19) พิจารณาให้ความเห็นชอบแก่กองทุนรวมในการขยายระยะเวลาการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 4.1.3
- (20) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่โครงการจัดการกองทุนรวม คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

### 26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษากองทุนรวม (ถ้ามี)

ที่ปรึกษากองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวมระหว่างกองทุนรวมกับที่ปรึกษากองทุนรวม
- (2) ให้คำปรึกษาหรือแนะนำเกี่ยวกับการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- (3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษากองทุนรวมหรือตามที่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนกำหนด ซึ่งจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

### 26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) บริหาร ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะสร้างรายได้แก่กองทุนรวมได้อย่างสม่ำเสมอ
- (3) จัดให้มีการซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง ฟื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามความจำเป็นและสมควร
- (4) จัดเก็บรายได้และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (5) ปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุน หรือตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- (1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
- (3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

27. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม**

27.1 **ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน**

- (1) **ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน** : ไม่มี  
การเสนอขายครั้งแรก
- (2) **ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน** : ไม่มี ทั้งนี้ เมื่อหน่วยลงทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ผู้ลงทุนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการขายหลักทรัพย์ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (3) **ค่าธรรมเนียมในการสับเปลี่ยน** : ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้
- (4) **ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน** : ไม่เกิน 50 บาท ต่อรายการ
- (5) **ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ใบหน่วยลงทุน)** : ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด เป็นการทั่วไปในการให้บริการ ในกรณีที่ขอเปลี่ยน ชื่อ-สกุล ที่อยู่ การออกใบหน่วยลงทุนใหม่แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีหายและอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเป็นความประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) **อื่น ๆ**
  - ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลต่างด้าวหรือเป็นนิติบุคคลต่างประเทศต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อนอกเหนือจากค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน อาทิ ค่านายหน้าในการซื้อหลักทรัพย์ (Brokerage Fee) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงินระหว่างประเทศ เป็นต้น รวมทั้ง ค่าธรรมเนียมในการโอนเงินระหว่างประเทศเพื่อนำส่งเงินปันผลหรือเงินที่ได้จากการลดเงินทุนของกองทุนรวม
  - ค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการดำเนินการใด ๆ ตามความประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น การโอนเงินต่างธนาคารหรือโอนข้ามเขตสำนักหักบัญชีซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง

27.2 **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**

- (1) **ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี**  
ไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (2) **ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี**

ไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 300,000 บาทต่อปี

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

41. ค่าตอบแทนปกติ หมายถึง ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross property operating revenue : GPOR) ของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และร้อยละ 2.4 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (Net Property Profit)

42. ค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ เท่ากับร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สินแต่ละทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (Net Property Profit) ที่เกิดขึ้นจริงรวมทุกทรัพย์สิน ลบด้วยกำไรสุทธิของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามจำนวนที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยบริษัทจัดการ

ปีที่ 1-3 (พ.ศ. 2550-2552) หากผลรวมของค่าตอบแทนปกติและค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจริงจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีจำนวนน้อยกว่า 18.25 ล้านบาท ในรอบปีใดรอบปีหนึ่ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมเท่ากับส่วนต่างของ 18.25 ล้านบาท ลบด้วยค่าตอบแทนปกติรวมที่ได้รับจริงในรอบปีดังกล่าว

ปีที่ 4 เป็นต้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเท่ากับผลรวมของค่าตอบแทนปกติและค่าตอบแทนพิเศษ

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

5.1 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวมไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (ถ้ามี)

5.2 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อเช่า จำหน่าย จ่าย โอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือของราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนของกองทุนรวม

(6) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

(7) ค่าเบี้ยประกันภัย

ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย และค่าเบี้ยประกันอื่นใดและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม ตามจำนวนที่จ่ายจริง

(8) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุมเฉพาะในกรณีที่ได้ให้มีการประชุมตามจำนวนที่จ่ายจริง ทั้งนี้ จะไม่เกิน 10,000 บาทต่อคน ต่อครั้ง

- (9) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- (9.1) ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกิน 25,000,000 บาท
- (9.2) ภายหลังจากเสนอขายครั้งแรก: ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนในภายหลัง หรือต้องการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์กองทุนรวม เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับการซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า
- (10) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ได้จ่ายจริง ได้แก่
- (10.1) ค่าธรรมเนียมของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ครั้งแรก
- (10.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี
- (10.3) ค่าธรรมเนียมของผู้ให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดูแลทรัพย์สินที่เช่า เช่น ค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดูแลทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี)
- (10.4) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- (10.5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ที่ปรึกษาด้านบัญชี
- (10.6) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนิติบุคคลและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์(ถ้ามี) ค่าธรรมเนียม หรือค่าโอนเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์หรือตราสาร หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
- (10.7) ค่าธรรมเนียมในการขอจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ชำระให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดรองอื่น (ถ้ามี)
- (10.8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำคำแปล จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ และส่วนข้อมูลโครงการ

- (10.9) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าวโฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์แบบฟอร์มใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- (10.11) ค่าจัดทำและจัดส่งรายงานใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยตรง หนังสือบอกกล่าวประกาศและรายงานต่าง ๆ เช่น หนังสือแจ้งผลการจัดสรรหน่วยลงทุนรวมถึงค่าประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจัดทำ ตลอดจนข่าวสารที่บริษัทจัดการมีหน้าที่จัดทำขึ้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายกำหนด
- (10.12) ค่านายหน้าในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยจะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ออนไลน์ หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (10.13) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation) ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น
- (10.14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ
- (10.15) ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (10.16) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการที่กองทุนรวมเปิดบัญชีธนาคาร เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ เช่น ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าสมุดเช็ค เป็นต้น
- (10.17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10.18) ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ การเปลี่ยนแปลงประเภทโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการลงประกาศหนังสือพิมพ์ การดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การทำเอกสารแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น
- (10.19) ค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และการลดทุนของกองทุนรวม
- (10.20) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าตกแต่งเพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือก่อสร้าง

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่เสียหายอันเนื่องมาจากภัยพิบัติต่าง ๆ ตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

- (10.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น การปฏิบัติหน้าที่การโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่เกิน 15,000 บาทต่อครั้ง
- (10.22) ค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการของกองทุนรวม
- (10.23) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้ ผู้ดูแลสภาพคล่องของกองทุนรวม (ถ้ามี)

#### หมายเหตุ

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าวคิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุนเป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 27.1 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด และภาษีดังกล่าวถือเป็นภาระของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนตามข้อ 27.2 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด และภาษีดังกล่าวถือเป็นภาระของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะพิจารณาตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวในงวดเดียวทั้งจำนวน หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่า ๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร หรือภายในรอบบัญชีที่ได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปเกี่ยวกับกองทุนรวม หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 27.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

- (1) กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย
  - (1.1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย



- (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ
  - (ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน
- (1.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง
- (1.3) สามารถเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิมภายในรอบระยะเวลา 1 ปี
- (2) กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย
- (2.1) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน
  - (2.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

**28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน**

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

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

282. การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีเทคนิคสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีปัดเศษเทคนิคตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีเทคนิค 5 ตำแหน่ง โดยใช้วิธีปัดเศษเทคนิคตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลข โดยมีเทคนิค 4 ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ที่

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

28.4 ในกรณีที่เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะรับรู้เงินลงทุนดังกล่าวในงบดุลและงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

## 29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### 29.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างก็เนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกันให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทน หรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับ ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า หรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาประจำปี และภาวะผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี โดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (3.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
  - (3.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
  - (3.3) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (4.1) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - (4.2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
  - (4.3) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - (4.4) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
- (5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน
- (8) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา
- (9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)
- (11) รายการอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

## 29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทน การจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เเช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

## 29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

## 30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์



### 32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนหากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีโดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในขณะที่เลิกกองทุนรวม

### 32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการโอนหน่วยลงทุนได้ตามข้อ 6 ของรายละเอียดโครงการภายใต้หัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน”

### 32.5 สิทธิประโยชน์อื่น

#### (1) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

#### (2) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายและตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำหน่ายตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 25.2

#### (3) สิทธิในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินการของกองทุนรวม

(3.1) ในกรณีที่โครงการหรือกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้การดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของกองทุนรวมเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการลงมติโดยไม่ต้องมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน (เว้นแต่กรณีที่กำหนดในข้อ 28) และให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. นำเสนอมติที่จัดทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเวียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่อเป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว

ข. ให้บริษัทจัดการระบุนอย่างชัดแจ้งเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงชี้แจงว่าหากได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ครบตามจำนวนที่ระบุในโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการต่อไปอย่างไร และให้ระบุถึงผลกระทบต่อกองทุนรวมในกรณีดังกล่าว

(3.2) หากผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง กองทุนรวมจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็น

จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติและฐานในการคำนวณจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ของกองทุนรวม

(3.3) ภายใต้บังคับของข้อ 32.5 (3.1) ในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

ก. การดำเนินการต่าง ๆ ที่โครงการหรือกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดให้ เป็นไปตามมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

ข. การลงทุนในขนาดของกองทุนรวมโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีกองทุนรวมจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเพิ่มทุนของกองทุนรวมตามที่ กำหนดในข้อ 28

ค. การพิจารณาเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมและการเปลี่ยนแปลงแบรนด์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้า ลงทุนครั้งแรกในโครงการใดโครงการหนึ่ง ยกเว้น การเปลี่ยนแปลงแบรนด์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้ง แรกอันเนื่องมาจาก บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.4) ผู้ถือหน่วยลงทุนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน ซึ่งมี หน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อาจเข้าชื่อกันทำ หนังสือขอให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการลงมติเพื่อพิจารณากรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดใน โครงการหรือกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเมื่อใดก็ได้โดยต้องระบุเหตุผลในการจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมี การลงมติในหนังสือดังกล่าวให้ชัดเจน ในกรณีดังกล่าว เมื่อบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า รายละเอียดที่กำหนดในหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามกรณีที่กำหนดในโครงการหรือกฎหมาย หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการลงมติในเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุน กำหนดในหนังสือ ทั้งนี้ ตามวิธีการที่กำหนดในข้อ 32.5 (3.1) ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จากผู้ถือหน่วยลงทุน

### 33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ในกรณีที่หน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ประกาศกำหนด เห็นชอบ สั่งการ ผ่อนผัน ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งและจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียด ต่าง ๆ ฯลฯ บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎเกณฑ์ที่แก้ไข ดังกล่าว

เว้นแต่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะกำหนดเป็นอย่างอื่น การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไข วิธีการจัดการจะเป็นดังนี้

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการ หากมิได้กระทำตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

33.2 ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการได้กระทำตามมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุน บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้มีมติให้แก้ไข

33.3 บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหุ้นวงลงทุนทุกรายหรือเปิดเผยผ่านสื่อของตลาดหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) ภายใน 10 วันทำการ (และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

#### 34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นวงลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว

34.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

34.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

34.6 เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น



34.8 กองทุนรวมไม่สามารถ (ก) ดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ภายใน 15 วันนับจากวันที่จดทะเบียนของทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม และกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการพิจารณา ยกเลิกการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด หรือ (ข) ดำเนินการทางทะเบียนเกี่ยวกับ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 มกราคม 2550

#### **เงื่อนไขเพิ่มเติม**

ไม่มี

#### **35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อ เลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและ แจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถือ อยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระ บัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้าง อยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

#### **เงื่อนไขเพิ่มเติม**

เว้นแต่ในกรณีเลิกโครงการตามที่กำหนดในข้อ 34.8 บริษัทจัดการจะแจกจ่ายเงินของกองทุนรวมทั้งหมดภาย หลังหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างวันที่จดทะเบียนของทรัพย์สินเป็น กองทุนรวม จนถึงวันที่บริษัทจัดการพิจารณายกเลิกการเข้าลงทุนตามที่กำหนดในข้อ 34.8 รวมถึงค่าใช้จ่ายใน การแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วย ลงทุนถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

#### **36. การระงับข้อพิพาทโดยอนุญาโตตุลาการ**

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใด ๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติ ตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะ เสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

#### **37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน**

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน และ การทำประกันภัยความรับผิดของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุน รวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือ

หน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการหรือคควรรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

### 38. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

### 39. อื่น ๆ

#### 39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวในรายงานรอบปีบัญชี

#### 39.2 ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีตลาดรองอื่นที่สามารถรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนอกเหนือจากการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดรองดังกล่าว โดยการดำเนินการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดรองดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดรองนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

#### 39.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง (Liquidity Provider)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้

เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

#### 39.4 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อปี 2535 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและการจัดการกองทุนส่วนบุคคลจากกระทรวงการคลัง โดยบริษัทจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนส่วนบุคคล และเป็นหนึ่งในผู้นำทางการตลาดในการให้บริการจัดการกองทุน ซึ่งมีมูลค่าทรัพย์สินภายใต้การจัดการมากกว่า 183,400 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 8 กันยายน 2549)

บริษัทจัดการเป็นสมาชิกของกลุ่มบริษัท ธนาकारไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการคือบริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด และธนาकारไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นประมาณร้อยละ 68 และร้อยละ 32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทจัดการ ตามลำดับ