

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Property Fund (SSTPF)

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมนี้จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ปรับปรุงตามสัญญาเช่าถึงร้อยละ 28.47 ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงเหตุผลของบริษัทจัดการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าว

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

จัดตั้งและจัดการโดย
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป

มูลค่าโครงการ 675,000,000 บาท
จำนวนหน่วย 67,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท

ระยะเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
ระหว่างวันที่ 18 เมษายน – 26 เมษายน 2554
ในวันและเวลาทำการถึง 15.30 น.

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สนับสนุนการขายที่ บลจ. ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แต่งตั้ง

ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ กรุงเทพ

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	5
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม	5
มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม	6
4. นโยบายการลงทุน	6
4.1 การลงทุนครั้งแรก	6
4.2 สรุปลักษณะสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม	13
4.3 จุดเด่นในการลงทุน	19
4.4 ปัจจัยความเสี่ยง	23
4.5 การลงทุนในอนาคต	29
5. นโยบายการกู้ยืมเงิน	29
6. หลักเกณฑ์การลงทุน	30
7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	34
7.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	34
7.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	35
8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	36
9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	38
10. การโอนหน่วยลงทุน	38
10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน	38
10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน	38
11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	38
12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	39
12.1 องค์ประกอบ	39
12.2 รูปแบบการตัดสินใจ	40
12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน	41
13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	42
13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	42
13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	42
13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	44
14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของผู้สอบบัญชี	45
15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	45
16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	45
17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	45
18. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	46

19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	46
20.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	47
21.	การเสนอขายหน่วยลงทุน	47
21.1	การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม	47
21.2	วิธีการ วันเวลา และราคาของซื้อหน่วยลงทุน	48
21.3	การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	49
21.4	การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	50
21.5	เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน	51
21.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	51
21.7	เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน	52
21.8	การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	53
22.	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	54
23.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	55
24.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	57
25.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	57
26.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	58
26.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	58
26.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	65
26.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)	68
26.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	68
26.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	68
26.6	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)	68
27.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ตั้งชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม	69
27.1	ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ตั้งชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	69
27.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	69
27.3	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้ตั้งชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม	71
27.4	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	72
28.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	73
29.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน	73
30.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	74
31.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	75
32.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	75
32.1	สิทธิในการรับเงินปันผล	75
32.2	สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ	75
32.3	สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ	75
32.4	สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน	75
32.5	สิทธิประโยชน์อื่นๆ	75

33.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	76
33.1	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง	76
33.2	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ	76
34.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	77
35.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	77
36.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	77
37.	การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	77
38.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	78
39.	อื่นๆ	78
39.1	การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น	78
39.2	ผู้ดูแลสภาพคล่อง	78

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

คำจำกัดความ		
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
การลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในการใช้พื้นที่อาคาร และอุปกรณ์ส่วนติดตังอาคารทั้งหมด
ค่าบริการ	หมายถึง	ค่าบริการในการใช้บริการพื้นที่อาคารและอุปกรณ์ส่วนติดตังอาคารทั้งหมด

คำจำกัดความ		
บริษัทประเมิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนและมีใบบุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (7) กองทุนประกันสังคม (8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (9) สภาอากาศไทย

คำจำกัดความ

			<p>(10) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์</p> <p>(11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์</p> <p>(12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก</p> <p>(13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป</p> <p>(14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) – (7)</p> <p>(15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ</p>
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง		ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิอสังหาริมทรัพย์ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับมอบอำนาจจากกองทุนรวม
ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง		ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง		ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน
ผู้ถือหน่วยลงทุน	หมายถึง		ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง		นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก	หมายถึง		ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 4 ของโครงการฉบับนี้
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง		ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้วแต่กรณี

คำจำกัดความ

ผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน	หมายถึง	นิติบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนการขายในการขายหน่วยลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย
วันทำการ	หมายถึง	วันทำการของบริษัทจัดการ
วันปิดสมุดทะเบียน	หมายถึง	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการ
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0 2686 9500
โทรสาร	0 2657 3167

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการ (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
1.2	ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Property Fund
1.3	ชื่อย่อ	SSTPF
1.4	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
1.5	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์
1.7	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	ไม่เกิน	675,000,000	บาท
2.2	จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน	67,500,000	หน่วย
2.3	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน		10	บาท
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน		ระบุชื่อผู้ถือ	
2.5	การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก			
(1)	จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน	675,000,000	บาท
(2)	จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	ไม่เกิน	67,500,000	หน่วย
(3)	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย		10	บาท
(4)	มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ		10,000	บาท
	และเพิ่มทีคูณของ		1,000	บาท

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดคกกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายลงทุน

4.1 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกไปลงทุน โดยเข้าซื้อโครงการคลังเก็บเอกสารทรัพย์สินไทย จาก บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1.1 ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

ลักษณะทรัพย์สินและรายละเอียดที่ตั้ง อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวม 15,340 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 17177 ,17189 และ 17185 มีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยกองทุนรวมจะลงทุนในที่ดิน อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ ในการประกอบธุรกิจ คลังเก็บเอกสาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร คลังเก็บเอกสาร	ขนาดอาคาร (เมตรXเมตร)	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความจุ (กล่อง)	ตั้งอยู่บน, โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่(ไร่)
อาคารหมายเลข 26	20 X 55	17	1,100	74,665	17177	3	5-1-64
อาคารหมายเลข 27	25 X 75	17	1,863	119,232			
อาคารหมายเลข 28	25 X 75	17	1,875	125,550			
อาคารหมายเลข 29	25 X 75	17	1,875	135,270			
อาคารหมายเลข 30	25 X 75	17	1,875	116,082			
อาคารหมายเลข 45	30 X 54	4	1,557	197,476	17189	262	2-1-69
อาคารหมายเลข 46	30 X 79	4	2,305	293,418			
อาคารหมายเลข 50	30 X 50	4	1,445	179,460	17185	258	1-3-32
อาคารหมายเลข 51	30 X 50	4	1,445	179,460			
รวม			15,340	1,420,603			

หมายเหตุ อาคารหมายเลข 26 – 30 ตั้งอยู่ใน คลังสินค้า 2 และอาคารหมายเลข 45-46,50-51 ตั้งอยู่ในคลังสินค้า 3

อาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงอาคารและโครงหลังคาเป็นเหล็ก หลังคามุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ พื้นและวัสดุปูผิว เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเคลือบผิวด้วยวัสดุเคลือบอีพ็อกซี่ ภายในมีโครงเหล็กเป็นชั้นวางเก็บกล่องเอกสาร แบ่งเป็น อาคารหมายเลข 26-30 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 44,340 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 570,789 กล่อง ส่วนอาคารหมายเลข 45 - 46 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 41,064 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 490,894 กล่อง และ อาคารหมายเลข 50 - 51 มีพื้นที่เก็บกล่องเอกสารประมาณ 29,568 ตารางเมตร สามารถเก็บกล่องขนาดมาตรฐานได้ 358,920 กล่อง

โดยที่ดินดังกล่าวแบ่งออกเป็นที่ดิน 3 แปลง (ตามเลขที่โฉนดข้างต้น) ตั้งอยู่ในเนื้อที่ของบริเวณคลังสินค้าของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ตามแผนผังที่แสดงด้านล่าง โดยมีถนนรอบที่ดินทั้ง 3 แปลง โดยบริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองที่ดินเรื่องทางเดินทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้ง 3 แปลงในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ให้กองทุน และมีทางเข้าออกสะดวกได้โดยใช้เส้นทาง ถนนซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนที่ผ่านหน้าที่ตั้งคลังสินค้า และคลังเก็บเอกสาร จากการตรวจสอบเป็นถนนส่วนบุคคล มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น ซึ่งถือว่าได้สิทธิ์เป็นทางเข้าออกโดยอายุความเกิน 10 ปีตามประมวลกฎหมายที่ดิน

แผนผังที่ดิน



- หมายเหตุ**
- ❶ ทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน
 - ❷ ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี
 - ❸ ที่ดินส่วนบุคคล เลขที่ จ. 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตั้งแต่วันที่ 28 ก.ย. 2533
 - ❹ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ ❶ ทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเป็นของกองทุน

ลูกค้า	ปี พ.ศ. 2550		ปี พ.ศ. 2551		ปี พ.ศ. 2552	
	รายได้ (บาท)	% ต่อรายได้ ทั้งหมด	รายได้ (บาท)	% ต่อรายได้ ทั้งหมด	รายได้ (บาท)	% ต่อรายได้ ทั้งหมด
สถาบันการเงินของประเทศ และ ต่างประเทศ จำนวน 7 ราย	11,717,094.22	20.29	16,430,095.27	23.21	19,075,877.45	23.87
บริษัทจัดจำหน่ายเครื่องอุปโภค บริโภคของไทย และบริษัทร่วม ทุนของไทย และต่างประเทศ จำนวน 3 ราย	9,251,822.85	16.03	11,058,723.50	15.63	12,422,159.55	15.59
ลูกค้าอื่นๆ	36,732,301.18	63.68	43,282,893.53	61.16	48,344,908.42	60.54
รวม	57,701,218.25	100	70,771,712.30	100	79,842,945.42	100

4.1.3 ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

ราคาของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกรวมเป็นวงเงินทั้งสิ้น 675,000,000 บาท เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ทั้งนี้มีราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัทประเมิน 2 ดังนี้

	บริษัท แพนซ์ อินทีเกรเตด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (วันที่ประเมิน 4 พ.ย. 2553)	บริษัท อินเตอร์ แฟร์ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (วันที่ประเมิน 3 ธ.ค. 2553)
ราคาประเมิน(ตามวิธีรายได้)	642,000,000 บาท	629,453,000 บาท
ราคาประเมินที่ปรับตาม สัญญาเช่า*	555,750,000 บาท	525,410,000 บาท
ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน	675,000,000 บาท	

* ตามสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำไว้กับผู้เช่า (บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)) ระยะเวลา 10 ปี ตามข้อ 4.2(ข)

เหตุผลที่กองทุนรวมซื้อทรัพย์สินในราคาสูงกว่าราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่า

ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนซื้อทรัพย์สินกำหนดที่ 675 ล้านบาท สูงกว่าราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท อินเทอร์เน็ต แอร์ แอนท์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งปรับตามสัญญาเช่าที่คิดตามวิธีรายได้จากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าคำนวณได้ที่มูลค่า 525 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.47 ทั้งนี้ มีเหตุผลที่กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยปรับตามสัญญาเช่าดังกล่าว ดังนี้

- (1) มูลค่าประเมินตามรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับตามสัญญาเช่าที่ราคา 525 ล้านบาท เป็นการประเมินโดยมิได้คำนึงถึงศักยภาพของบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และเป็นผู้ดำเนินธุรกิจการรับฝากเอกสาร ทั้งนี้ ปัจจุบัน SST เป็นผู้ประกอบการรายแรกและรายเดียวที่ได้นำระบบการพัฒนาการจัดเก็บกล่องเอกสารด้วยระบบหุ่นยนต์รายแรกของประเทศไทย เทคโนโลยีดังกล่าวส่งผลให้ SST สามารถจัดเก็บ และเคลื่อนย้ายกล่องโดยมิต้องใช้บุคลากรมากขึ้น จะเห็นได้ว่า SST มีการพัฒนาธุรกิจของตนเองตลอดเวลา ด้วยชื่อเสียงที่กิจการได้มีการสร้างเสริมมาตลอด ซึ่งบริษัทจัดการสามารถมั่นใจว่า SST จะสามารถปรับปรุงระบบ ตลอดจนถึงวางกล่องของอาคารคลังเก็บเอกสารที่กองทุนรวมลงทุนให้มีการรับน้ำหนักบรรจุ และเพิ่มประสิทธิภาพในการหมุนเวียนกล่องเอกสาร ให้มีความคล่องตัว และลดต้นทุนในการใช้บุคลากรที่มีอยู่ในปัจจุบันให้ลดน้อยลง โดยจะพัฒนาเทคโนโลยีที่ได้กล่าวมาข้างต้นมาใช้ปรับปรุงอาคารคลังเก็บเอกสารต่อไปในอนาคต โดยบริษัทจัดการเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอาจต่ำกว่ามูลค่าเป็นจริงของทรัพย์สินที่น่าจะเป็น ขณะที่ทำการประเมิน ผู้ประเมินพบว่าชั้นวางจัดเก็บเอกสารภายในอาคารมีอัตราการว่างประมาณ 10 – 20% ดังนั้น ผู้ประเมินทั้งสองรายจึงใช้สมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่แบบคงที่อัตรา 80% และ 90 % ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการว่างของพื้นที่ดังกล่าว บางส่วนเกิดจากการไหลเวียนเข้า-ออกของกล่องเก็บเอกสารของลูกค้าซึ่งมีการเบิกกล่องเอกสารดังกล่าวไปใช้งานเข้า-ออกตามปกติ และจากช่องว่างบนชั้นในบางตำแหน่งซึ่งยังมีอาจสามารถจัดเก็บเอกสารอย่างเต็มที่ในปัจจุบัน ดังนั้น SST จึงมีนโยบายดำเนินการปรับปรุงระบบการจัดการเก็บเอกสารเพื่อเพิ่มการใช้พื้นที่ชั้นวางเอกสารอย่างต่อเนื่องประมาณร้อยละ 4 - 5 ต่อปี ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มอัตราการใช้ชั้นวางเอกสารให้เต็มอัตราความจุ 100% เต็มในอนาคต (ภายในปีที่ 6) ซึ่งปัจจุบันมีลูกค้ารายใหม่หลายรายที่มีความประสงค์จะใช้บริการเก็บกล่องเอกสาร โดยจะมีการทำสัญญาล่วงหน้ากับ SST ซึ่งหากดำเนินการทำสัญญาดังกล่าวแล้ว อัตราการใช้พื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานของผู้ประเมินแน่นอน จากราคาประเมินในรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอร์ แอนท์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่บริษัทจัดการใช้เป็นฐานในการประเมินตามสัญญาเช่า ใช้สมมติฐานการครอบครองพื้นที่เช่าที่ 80% ตลอด 10 ปี และราคาเช่าและค่าบริการในปีที่ 6 – 10 เท่ากับ 6.96 - 7.83 บาท/กล่อง/เดือน ราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับลูกค้ารายใหม่ในปัจจุบันอยู่ที่ราคา 8 บาท/กล่อง/ต่อเดือน แต่สำหรับลูกค้ารายเดิม SST จะคิดราคาในอัตราต่ำกว่าลูกค้ารายใหม่ และบริษัทจัดการมีความเชื่อมั่นว่า SST จะสามารถปรับปรุงระบบการจัดการดังกล่าว และจะสามารถเพิ่มการจัดหาผลประโยชน์จากสัญญาเช่าได้ 100% ในปีที่ 6 - 10 ของสัญญาเช่า โดยหากยังคงใช้ราคาเช่าและค่าบริการรับฝากเอกสารตามสมมติฐานของผู้ประเมิน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจาก 525.41 ล้านบาท เป็น 593.54 ล้านบาท (กองทุนรวมได้รับค่าเช่าผันแปรในปีที่ 6 - 10 เพิ่มขึ้น) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ตารางที่ 1

(1) มูลค่าประเมินตามรายงานการประเมินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603
อัตราการใช้พื้นที่เช่ารวม	80%	80%	80%	80%	80%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่องเอกสาร (บาท/กล่อง/เดือน)	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร	94,859,610	97,705,398	100,636,560	103,655,657	106,765,327
รวมค่าใช้จ่าย	29,205,129	30,063,361	30,947,754	31,859,079	32,798,133
กำไรสุทธิ (A)	65,654,481	67,642,037	69,688,806	71,796,578	73,967,193
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	33,262,604	30,597,822	28,146,140	25,890,566	23,815,500
มูลค่าทรัพย์สิน 629,453,000 บาท					

(2) มูลค่าประเมินในกรณีใช้อัตราการครอบครองพื้นที่เช่าเต็ม 100%

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603	1,420,603
อัตราการใช้พื้นที่เช่ารวม	100%	100%	100%	100%	100%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่องเอกสาร (บาท/กล่อง/เดือน)	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร	118,573,755	122,131,513	125,795,816	129,569,222	133,456,844
รวมค่าใช้จ่าย	31,308,573	32,229,957	33,179,380	34,157,613	35,165,671
กำไรสุทธิ (B)	87,265,182	89,901,556	92,616,436	95,411,609	98,291,173
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	44,211,257	40,666,898	37,406,225	34,406,383	31,647,127
มูลค่าทรัพย์สิน 765,708,000 บาท					
กำไรเพิ่มขึ้น (B) - (A)	21,610,700	22,259,519	22,927,630	23,615,031	24,323,980
มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 136,255,000 บาท					

ตารางที่ 2

(1) ประเมินตามสัญญาเช่า (ปรับจากมูลค่าประเมินตามรายงานการประเมินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด)

	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000
ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า	9,326,965	10,320,933	11,344,445	12,398,161	13,483,664
รวมค่าเช่าตามสัญญาเช่า	56,326,965	57,320,933	58,344,445	59,398,161	60,483,664
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	28,536,993	25,929,079	23,564,343	21,419,572	19,474,121
มูลค่าทรัพย์สิน 525,410,000 บาท					

(2) มูลค่าประเมินตามสัญญาเช่ากรณีใช้อัตราการครอบครองพื้นที่เช่าเต็ม 100%

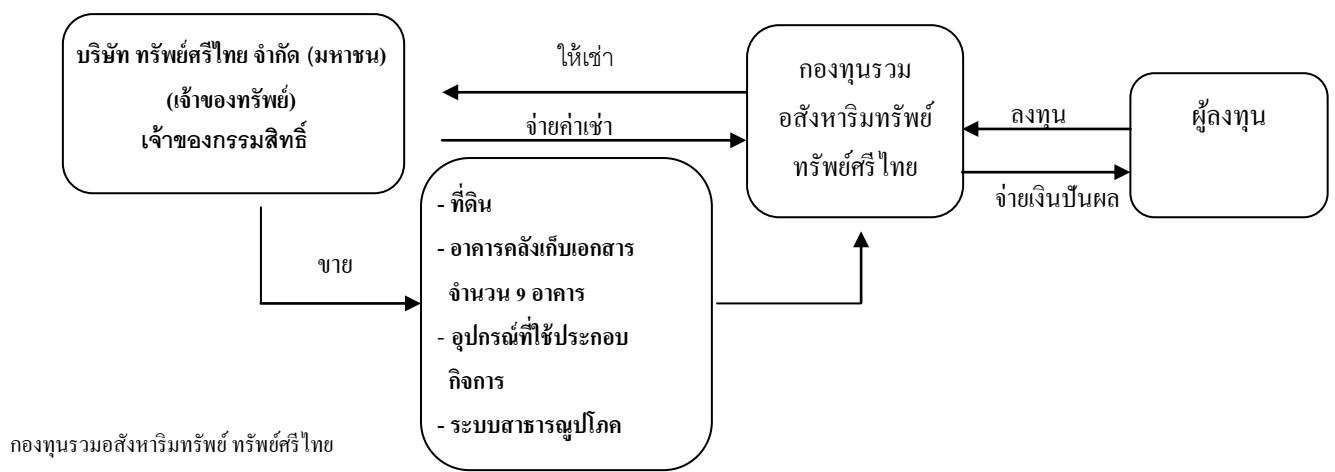
	หน่วย:บาท				
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่า	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000	47,000,000
ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า	20,132,591	21,450,778	22,808,218	24,205,805	25,645,587
รวมค่าเช่าตามสัญญาเช่า	67,132,591	68,450,778	69,808,218	71,205,805	72,645,587
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)	34,011,460	30,963,656	28,194,368	25,677,527	23,389,935
มูลค่าทรัพย์สิน 593,540,000 บาท					
กองทุนรวมได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น	10,805,626	11,129,845	11,463,773	11,807,643	12,161,922
มูลค่าปัจจุบันของกำไรที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 68,127,093 บาท					

- จากตารางที่ 1** หากอัตราการครอบครองพื้นที่เต็ม 100% จากเดิม 80% นั้น จะส่งผลให้คลังเก็บเอกสารสามารถเพิ่มศักยภาพในการทำกำไรสูงขึ้น คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 136,255,000 บาท
- จากตารางที่ 2** ในกรณีอัตราการครอบครองพื้นที่เต็ม 100% ส่งผลให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าผันแปรเพิ่มขึ้นตามกำไรที่เพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินที่ปรับตามสัญญาเช่าจากสมมติฐานของผู้ประเมิน เท่ากับ 525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 593.54 ล้านบาท ซึ่งทำให้ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะซื้อสูงกว่าราคาประเมินลดลงจากร้อยละ 28.47 เหลือร้อยละ 13.72 ซึ่งหากในอนาคต(ปีที่6) ค่าบริการรับฝากกล่องเอกสารมีการปรับอัตราเพิ่มขึ้นจากสมมติฐานของผู้ประเมิน ประกอบกับการลดต้นทุนในการใช้บุคลากรตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นก็จะยิ่งสร้างศักยภาพในการทำกำไรให้กับคลังเก็บเอกสารให้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะซื้อสูงกว่าราคาประเมินก็จะลดลงตามลำดับ
- (2) จากสมมติฐานข้างต้น กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้น เนื่องจาก (ก) อัตราการรับฝากกล่องเอกสารในปีที่ 6 เป็นต้นไป จะมีอัตราการรับฝากกล่องเต็ม 100% (ข) การยกเลิกสัญญาของผู้ฝากมีความเป็นไปได้ต่ำ เพราะการย้ายเอกสารไปที่อื่นมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง และไม่สะดวกในการขนส่ง (ค) ธุรกิจรับฝากกล่องมีความผันผวนตามฤดูกาลต่ำเพราะผู้ฝากกล่องมีพฤติกรรมฝากต่อเนื่องระยะยาว และ (ง) SST มีนโยบายปรับค่าเช่าต่อเนื่องและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายเพื่อลดต้นทุน
- (3) ในประเทศไทย ขบวนการกฎหมาย บัญชี การเงิน และหน่วยงานราชการ ยังคงอิงเอกสารต้นฉบับ และสำเนาเอกสารรับรอง ดังนั้นจึงยังมีความจำเป็นในการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับ อย่างน้อยในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เช่น 5 ปี ซึ่งจะทำให้ปริมาณการเก็บรักษาเอกสารต้นฉบับจะยังคงเติบโตขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ
- (4) หลังครบสัญญาเช่าในปีที่ 10 SST ให้คำมั่นจะต่อสัญญาเช่าบนเงื่อนไขให้กองทุนสามารถปรับอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับราคาตามภาวะตลาด และตามอัตราเติบโตของเศรษฐกิจในอนาคต โดยจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่าว่าการต่อสัญญาครั้งต่อไปจะต้องมีการตกลงเรื่องการปรับค่าเช่า ให้สะท้อนปัจจัยดังต่อไปนี้ ราคาตลาด การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ และข้อจำกัดของคู่แข่งรายใหม่ในการเข้ามาในธุรกิจเพื่อแข่งขันกับ SST เงื่อนไขระบุในสัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยหลักหนึ่ง ที่จะเอื้อการปรับค่าเช่าขึ้นในอนาคต

4.1.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุน โดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคารคลังเก็บเอกสาร และระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการอาคารคลังเก็บเอกสารทั้งหมด จาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะนำที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ดังกล่าวให้เช่าแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจอาคารคลังเก็บเอกสาร ต่อไป และจ่ายค่าเช่าให้แก่ กองทุนรวม

ภาพรวมการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม



4.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม

ก. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “บริษัท”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร</p> <p>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ดินโฉนด เลขที่ 17177 17189 และ 17185 เนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินตามข้อ 1. รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>ให้สัญญาลงบัญชีเริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์</p> <ol style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก คำรับรองและรับประกันของ ผู้จะขาย ตามที่กำหนดในส่วนของคำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย มีความถูกต้อง ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองที่ดินโดยรอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ให้ใช้เป็นทางสาธารณะรอบที่ดินทั้ง 3 แปลงในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้กองทุน
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง	<ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาลงบัญชี ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าวันที่การจดทะเบียนดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย เป็นวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น <p>“สภาพที่เป็นอยู่” หมายถึง สภาพที่เป็นอยู่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเมื่อพิจารณาจากระยะเวลาและสภาพการใช้งานโดยทั่วไปของทรัพย์สินนั้น ๆ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (“วัน โอนกรรมสิทธิ์”)</p>

	<p>3. ให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (“กำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์”)</p> <p>ให้ผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้สิทธิประโยชน์</p> <p>ผู้จะขายตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในวันโอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบต้นฉบับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เช่นใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคารสำนักงาน หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก รวมถึงสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยทั้งหมด และโอนเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าดังกล่าว (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนทันที</p>
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	675,000,000 บาท โดยผู้จะซื้อต้องชำระให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินสมุทรปราการ (“วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก”)
การรับรองและรับประกันของผู้จะขาย	<p>ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้</p> <p>1. ผู้จะขายมิใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา</p> <p>ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก</p> <p>ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน</p> <p>2. ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้การผูกพันใด ๆ</p>

<p>การเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของกลุ่มสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ 4. กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายทั้งหมด</p>
<p>ค่าปรับ</p>	<p>บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขาย หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับ ในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยไม่เกินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด หรือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีแล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p>

ข. สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะเช่า</p>	<p>อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 17177 17185 และ 17189 ณ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันจะทะเบียนการเช่า รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการดำเนินการกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>สัญญาเช่าฉบับนี้มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด 1 ปี ทั้งนี้การต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า และข้อตกลงเรื่องค่าเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเป็นของกองทุนรวม และค่าจดทะเบียนการเช่าผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>หากผู้เช่าผิดสัญญาตามรายละเอียดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงและรับทราบว่ากองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในส่วน of ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ค่าเช่าตลอด 10 ปี)</p>

<p>ค่าเช่า (ชำระรายปี)</p>	<p>ก) ปีที่ 1 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 50.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 50.00 ล้านบาท</p> <p>ข) ปีที่ 2 – ปีที่ 3 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 51.50 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 51.50 ล้านบาท ต่ออายุปี ต่อ ปี</p> <p>ค) ปีที่ 4 – ปีที่ 5 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 53.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 53.00 ล้านบาท ต่ออายุปี ต่อ ปี</p> <p>ง) ปีที่ 6 - 10 รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> $\left[\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ \downarrow \\ 47 \text{ ล้านบาทต่อปีประกัน} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow \\ (*\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \end{array} \right]$ <p>* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะ ไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p>
<p>ภาษี</p>	<p>ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคาร รวมถึง ภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>(1) ตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(2) ตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการเอาประกันความเสี่ยงภัย (Property All Risks) และประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม จะทำการประกันในทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง อย่างเพียงพอและเหมาะสมตามลักษณะของการดำเนินธุรกิจ อาคารคลังเก็บเอกสาร เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเอง</p>

<p>เหตุผิคนัดผิดสัญญา</p>	<p>เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญา</p> <p>(1) เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือคำรับรอง โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้แต่เป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม และเมื่อได้รับการชำระค่าเช่าทางกองทุนรวมจะจัดลำดับในการนำเงินไปตัดชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ก. ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา ข. ค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) ค. ค่าเช่าอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา(ถ้ามี) <p>โดยทางกองทุนรวม มีกำหนดให้มีการค้างชำระได้ไม่เกิน 60 วัน โดยกองทุนรวมคิดดอกเบี้ยปรับตามอัตราดอกเบี้ยปรับตามประกาศจากธนาคารแห่งประเทศไทย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิคนัดการชำระค่าเช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิคนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ • ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่จัดสามารถเข้าไปจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ • มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะในระดับผู้ถือหุ้น หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) หรือผู้จัดการทั่วไป (General Manager) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร • การที่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด มหาชน(ในฐานะคู่สัญญาของ สัญญา จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ <p>(2) เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>
---------------------------	---

<p>เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p>	<p>(1) หากผู้ให้เช่าผิดนัดผิดสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(2) หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาในส่วนที่เกี่ยวกับหน้าที่ในการดำเนินการต่าง ๆ และไม่ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(3) หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกัน โดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ค) ททรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการได้</p> <p>ทั้งนี้ กรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (3) (ข) หรือ (3) (ค) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
<p>ผลของการผิดนัดผิดสัญญา หรือผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (1) หรือ (2) ของเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากเป็นกรณีผู้เช่าผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้ อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (3) ของเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>3. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดข้างต้น ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และสามารถใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p>

ค. การจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสังหาริมทรัพย์

หากมีสังหาริมทรัพย์ส่วนใดที่เพิ่มเติมจากสัญญาที่กำหนดในข้อ ก. และข้อ ข. ข้างต้น กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมจากสัญญาที่กำหนดในข้อ ก และข้อ ข ดังกล่าว โดยสัญญาจะมีเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่ระบุในข้อ ก และข้อ ข ทุกประการ โดยกองทุนรวมจะไม่ชำระค่าตอบแทนเพิ่มไปกว่าจำนวนที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่กำหนดในข้อ ก และกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินในข้อ ข

4.3 จุดเด่นในการลงทุน

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

ก. เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ลงทุน (Freehold Asset) ซึ่งใช้ประโยชน์ได้ อย่างไม่มีกำหนดเวลา

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด (Freehold Asset) ซึ่งจะทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์อย่างไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาอันจำกัด นอกจากนี้ กองทุนรวมยังอาจมีโอกาสดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวออกไปไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหากราคาทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคต

ข. ทำเลที่ตั้ง

คลังเก็บเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด ตั้งอยู่ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสะพานวงแหวนอุตสาหกรรม โดยที่ดินส่วนใหญ่ในเขตนี้นั้นมีความสะดวกในการขนส่งสินค้าประเภทต่างๆ ทั้งเข้าในกรุงเทพฯ และออกไปยังจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ ประกอบกับกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของ คลังเก็บเอกสาร ทรัพย์ศรีไทย นั้น จะอยู่ในกรุงเทพฯ การขนส่งเอกสาร ในกรณีเร่งด่วนจึงสามารถดำเนินการได้ทันตามที่ลูกค้าต้องการ โดยใช้เส้นทางสะพานวงแหวนอุตสาหกรรม หรือเส้นทางผ่านถนนพระราม 2

ค. ธุรกิจที่มีการแข่งขันจากคู่แข่งชั้นน้อยราย

แม้ธุรกิจด้านการจัดเก็บเอกสาร และคลังเก็บเอกสารได้เริ่มมีการดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2538 ซึ่งผ่านมาเกือบ 10 ปี มีบริษัทที่ดำเนินธุรกิจประเภทนี้เกิดขึ้นหลายราย แต่มีเพียง 4 รายเท่านั้นคือ

1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)
2. บริษัท คาด้า เซฟ จำกัด
3. บริษัท โพรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิง เซอร์วิส
4. บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด

ที่มีคลังสินค้าในการจัดเก็บและมีความเป็นมาตรฐานด้านคลังเก็บเอกสาร เป็น 4 รายที่มีกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ มีลูกค้าใช้บริการมากไม่ว่าจะเป็น บริษัทขนาดใหญ่ สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ เป็นต้น จึงทำให้การแข่งขันในด้านการตลาดไม่สูงนัก หรือเสมือนอาจเรียกได้ว่าเป็นการผูกขาดในเรื่องของลูกค้าก็ได้ เนื่องจากบริษัท 4 รายใหญ่มียอดค่าบริการต่างๆ ใกล้เคียงกัน และมีการบริการที่สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้

เท่าๆกัน นอกจากนี้ ปกติลูกค้ามักไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนผู้เก็บรักษาเอกสารเพราะไม่ต้องการที่จะมีความเสี่ยงในเรื่องการตรวจสอบความสมบูรณ์ของเอกสารและความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหาย

ง. เป็นธุรกิจที่ได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดี

ปัจจุบันได้รับการตอบรับจากบริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย หน่วยงานราชการ ต่างๆ เป็นอย่างดี เนื่องจากได้ความสะดวกในการจัดเก็บ และไม่เสียพื้นที่ในการจัดเก็บเอกสารของแต่ละบริษัท ตลอดจนความสะดวกในการค้นหาเอกสารเมื่อมีความต้องการ รวมถึงความปลอดภัยของเอกสารที่ส่งไปจัดเก็บ และการเก็บรักษาข้อมูลเอกสารเป็นความลับ

จ. มีผู้เช่าเป็นผู้บริหารมืออาชีพในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบตามมาตรฐาน ISO 9001:200

เนื่องจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) เป็น 1 ใน 4 บริษัทผู้นำในธุรกิจคลังเก็บเอกสาร โดยก่อตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.2538 เพื่อดำเนินธุรกิจในการให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญให้แก่บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อย 5 - 10 ปี

บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการ ต่างๆ โดยทั่วไปมักจะจัดเก็บเอกสาร ไว้ในสำนักงานของตน ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาด้านพื้นที่สำหรับเก็บเอกสาร เนื่องจากปริมาณเอกสารมีเพิ่มมากขึ้นทุกปี อาจทำให้สูญเสียพื้นที่สำหรับใช้สอยประโยชน์ หรือต้องมีการเช่าอาคารหรือคลังสินค้าเพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสารเหล่านี้ โดยเฉพาะอันเป็นเหตุก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น เช่น ค่าใช้จ่ายในการเช่าอาคารสถานที่ การจัดหาบุคลากรเพื่อมาดูแลความเป็นระเบียบ ความสะอาด ปัญหา ปลวก แมลง ต่างๆ นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาความไม่เป็นระเบียบของการจัดเก็บซึ่งจะทำให้การค้นหาเอกสารไม่สะดวกรวดเร็ว คลังเก็บเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสาร อย่างมีประสิทธิภาพ และระบบที่ได้มาตรฐานสากล โดยมีกล่องที่ถูกต้องแบบมาพิเศษสำหรับบรรจุเอกสารโดยเฉพาะ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุ และทำการต่างๆ ระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็วโดยรถตู้ พร้อมด้วยอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านปกป้องข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ

บริการต่างๆ ของคลังเก็บเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัท)

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร

บริษัท มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทกระบอกบรรจุเอกสารขนาดใหญ่
2. รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัท มีห้องควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 – 50% ตลอด 24 ชั่วโมง สำหรับเก็บรักษาเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ พร้อมด้วยกล่องบรรจุเอกสารอิเล็กทรอนิกส์
3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)

บริษัท มีห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ
4. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Document Imaging)

บริษัท มีบริการในรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ Image เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยการ Online
5. จัดหากล่องเอกสาร

บริษัท มีกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
6. การจัดบรรจุเอกสาร

บริษัท ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสารมานาน
7. บริการค้นหาเอกสาร

บริษัท มีระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
8. ให้บริการนำส่งกล่องเอกสาร

บริษัท ให้บริการนำส่งเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัท พร้อมอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคันทำให้สามารถติดต่อได้ตลอดเวลาการนำส่ง
9. จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร

กรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์สำนักงาน เช่น โทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร
10. ติดต่อหน่วยราชการเพื่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดเก็บเอกสารนอกสถานที่ประกอบการ

บริษัท ให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตเรื่องเก็บเอกสารไว้นอกสถานที่ประกอบการ
11. การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่าง ๆ

บริษัท บริการการส่งรายงานในรูปแบบของแผ่น Diskette หรือถ้าท่านต้องการความรวดเร็วท่านสามารถใช้ระบบ Computer On-line โดยเข้ามาที่ website: www.subsrithai.co.th ท่านก็จะทราบข้อมูลที่ท่านต้องการทันที นอกจากนี้ผู้ฝากจะสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน

12. การทำลายเอกสาร

บริการจัดการทำลายเอกสาร และออกหนังสือรับรองการทำลายเอกสาร ซึ่งจากประสบการณ์และมาตรฐานในการดำเนินการดังกล่าวนี้ จะส่งผลให้การดำเนินการในการสร้างรายได้ของคลังเก็บเอกสารมีสูง จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีการสร้างมูลค่าอย่างต่อเนื่องและผู้เข้ามีศักยภาพในการชำระค่าเช่าให้กองทุนรวมตามสัญญาได้

ฉ. ศักยภาพการสร้างรายได้ของธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

งบการเงินรวมของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	2550 (ล้านบาท)	2551 (ล้านบาท)	2552 (ล้านบาท)
รายได้	151.59	178.94	197.28
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(106.28)	(113.42)	(118.47)
ดอกเบี้ยจ่าย	(5.36)	(5.20)	(3.52)
ภาษี	(9.56)	(15.22)	(19.16)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	30.36	45.10	56.12
สินทรัพย์รวม	640.64	643.83	718.93
หนี้สินรวม	120.58	106.49	194.75
ทุน	520.06	537.33	524.18

จากงบการเงินรวมของบริษัทที่เปิดเผยในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2550 - 2552 ซึ่งปี 2551 มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2550 คิดเป็น 18.04% และปี 2552 มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2551 คิดเป็น 10.25% และปี 2551 มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2550 คิดเป็น 48.55% และปี 2552 มีกำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2551 คิดเป็น 24.43% จะเห็นได้ว่าบริษัทมีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้นทุกปี และส่งผลให้กิจการมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูง แสดงให้เห็นว่าธุรกิจมีศักยภาพในการสร้างกำไรอย่างต่อเนื่อง

งบการเงินของ คลังเก็บเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	2551 (ล้านบาท)	2552 (ล้านบาท)
รายได้	70.77	79.84
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(42.81)	(45.67)
กำไรขั้นต้น	27.96	34.17
ภาษี	(6.11)	(7.93)
ดอกเบี้ย	(3.54)	(2.45)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	18.31	23.78

- ที่มา งบการเงินภายในของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)
- งบการเงินของบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ในปี 2550 ยังไม่มีการแบ่งแยกงบในส่วนของคลังเก็บเอกสาร

จากงบการเงินของบริษัทในส่วนของคลังเก็บเอกสาร 9 อาคาร ที่กองทุนรวมลงทุนจะเห็นได้ว่าธุรกิจคลังเก็บเอกสารมีการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น โดยในปี 2552 มีรายได้เพิ่มขึ้น 12.82% จากการเพิ่มสัดส่วนในการฝากเก็บเอกสารของลูกค้าน่าซึ่งเพิ่มขึ้น 0.61% ประกอบกับมีลูกค้ารายใหม่เพิ่มขึ้น 11% ส่งผลให้มีกำไรเพิ่มขึ้น 29.87% โดยมีอัตราการใช้พื้นที่รวมประมาณร้อยละ 87

4.4 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินการที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (*Forward-Looking Statements*) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

4.4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ของคลังเก็บเอกสารเป็นบริษัท หน่วยงานราชการและสถาบันการเงิน นอกจากนี้ คลังเก็บเอกสารอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงของการที่ทางธนาคารพาณิชย์ไม่ดำเนินการต่ออายุหนังสือค้ำประกัน

เนื่องจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าของกองทุนมีการจัดให้มีหนังสือค้ำประกันค่าเช่าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์แบบปีต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ดังนี้

ปีที่ 1	จำนวน	50.00	ล้านบาท
ปีที่ 2 - 3	จำนวน	51.50	ล้านบาท
ปีที่ 4 - 5	จำนวน	53.00	ล้านบาท

จึงมีความเสี่ยงที่ทางธนาคารอาจจะไม่ออกหนังสือค้ำประกันให้กับผู้เช่าในปีใดก็ได้ โดยเหตุผลของการไม่ต่ออายุหนังสือค้ำประกันนั้น อาจเกิดจากสาเหตุของการทำผิดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดของทางบริษัท ซึ่งจะเป็เหตุให้สิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ลงทุนจึงต้องพิจารณาปัจจัยพื้นฐานธุรกิจของอุตสาหกรรมคลังเก็บเอกสาร และความสามารถในการบริหาร ธุรกิจของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น ไปจะไม่หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ จะทำให้มีความเสี่ยงในเรื่องผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับ หากผู้เช่ามีความสามารถไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า

3) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการรวมตัวประท้วงรัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจการเก็บรักษาเอกสารของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าหลักและการดำเนินงานของคลังเก็บเอกสาร ทรัพย์ศรีไทย สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของคลังเก็บเอกสาร ทรัพย์ศรีไทย

4) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการคลังเก็บเอกสาร

การประกอบกิจการธุรกิจรับฝากเอกสาร ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีคู่แข่งน้อยรายที่จริง แต่ก็ถือว่าเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงในระดับกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า โรงแรม เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการรับฝากเอกสารนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการรับฝากเอกสาร และหากผู้เช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการ และไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนด หรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมได้

5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

เนื่องจากสภาวะตลาดของธุรกิจรับฝากเอกสารที่ได้รับการตอบรับจากกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้น ดังนั้นการแข่งขันหาลูกค้ารายใหม่ และรักษาลูกค้าเดิมของกิจการไว้นั้น เป็นสิ่งที่ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) จะต้องวางแผนการดำเนินการ โดยการกำหนดกลยุทธ์ทางการค้า และพัฒนาเครื่องมือในการบริการเพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้ามากที่สุด เพื่อเพิ่มศักยภาพในด้านรายได้ให้แก่ผู้เช่า ซึ่งหากผู้เช่าไม่สามารถแข่งขันหากกลุ่มลูกค้ารายใหม่ได้ และไม่สามารถรักษาลูกค้าเดิมไว้ได้ ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

คลังเก็บเอกสาร ทรัสต์ศรีไทย ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เพราะหากในอนาคตหากมีนวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้าตอบสนองการจัดเก็บเอกสารที่ดีกว่า ที่สามารถอำนวยความสะดวกได้มากกว่า ก็จะส่งผลให้พฤติกรรมของผู้บริโภคอาจเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนลูกค้าน้อยลง หากกิจการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบให้ทันสมัยและมีการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามารองรับความต้องการของลูกค้า

7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ในกรณีผู้เช่าเดิมผิดสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา

ธุรกิจรับฝากเอกสาร และคลังเก็บเอกสาร เป็นธุรกิจที่มีบริษัทรายใหญ่ครองส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่เพียงไม่กี่ราย ดังนั้นหากเกิดกรณีที่จะต้องหาผู้เช่ารายใหม่ เข้ามาบริหารคลังเก็บเอกสารแทนผู้เช่ารายเดิม ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมผิดสัญญาใดๆกับกองทุนรวม หรือไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่ากรณีสัญญาเช่าครบกำหนด ทางกองทุนรวมจะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่กองทุนรวมพอใจได้ยาก

8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือ อุบัติภัย

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือ อุบัติภัย แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือ เหตุการณ์ อุบัติภัย ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของธุรกิจคลังเก็บเอกสารหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.4.2 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ใดๆก็ตามการ

ตรวจสอบดังกล่าวแม้กระทำโดยผู้ที่มีคุณภาพ และเป็นการกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย

2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสารสนเทศรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้เช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่า ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกัน (เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าจัดให้มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในปีที่ 1-5) นอกจากนี้กองทุนรวมมีการกำหนดค่าเช่าในปีที่ 6-10 เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลในส่วน of ค่าเช่าแปรผัน หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลในปีต่อๆ ไป

4) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (*All Risks Insurance*) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (*Business Interruption Insurance*) และประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (*Public Liabilities*) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทาง

การเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีที่เรียกเก็บจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการคลังเก็บเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) จะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของคลังเก็บเอกสาร ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี โดยมีงบดำเนินการปรับปรุงครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ.2552 หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปี ซึ่งในปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการ โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นบางส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่าจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย ส่งผลให้การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามสัญญา ทางกองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปัญหา และทางแก้ไขเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นไว้ให้ดีที่สุด หรือกระทบน้อยที่สุด

7) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าหลังจากพ้นระยะเวลา 10 ปีแรก

ในการที่กองทุนรวมและผู้เช่า (บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)) ไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะต้องมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดในปีที่ 10 และ/หรือ ทุกๆ 3 ปี หลังจากนั้น ดังนั้นเพื่อเป็นการลดผลกระทบดังกล่าว ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ต้องให้สิทธิแก่บริษัทบริหารคลังเก็บเอกสารรายใหม่ ที่กองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และแต่งตั้งผู้บริหารคลังเก็บเอกสารทดแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใต้อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขซึ่งอาจไม่เหมือนเดิมในสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสาร แต่ต้องเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม เข้าดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า เช่น การตรวจสอบทรัพย์สินและอุปกรณ์ในการดำเนินการ เพื่อให้ผลการดำเนินการของกองทุนรวมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ไม่กระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน

8) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่า(บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน)) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

9) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

10) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมจะคำนวณ โดยกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือสอบทานการประเมินครั้งล่าสุด ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด

11) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัย

หลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าของผู้เข้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ คลังเก็บเอกสาร ทรัพย์สินไทย ออกหาประโยชน์ โดยการนำออกให้เข้าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่า ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว โดยค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับมาจากกำไรสุทธิจากผลประกอบการ หากผู้เช่ามีศักยภาพในการทำกำไรมาก กองทุนรวมก็จะมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันสูงตามไปด้วย และหากผลประกอบการไม่สามารถทำกำไรได้ กองทุนรวมก็จะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน ก็จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลไม่ตรงตามที่คาดการณ์ไว้

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุน โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นลงทุนและกองทุนรวม นอกจากนี้ การลงทุนในอนาคตรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทุนรวมจะพิจารณาตามความเหมาะสม ภายใต้เกณฑ์ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องและตามรายละเอียดที่ระบุในโครงการ

5. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการอาจกู้ยืมเงินไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเพื่อดำเนินการปรับปรุงต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกกองทุนรวมไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงิน

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรรมการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าว ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

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

6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

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

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวน
- (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (1) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการ จะปฏิบัติดังต่อไปนี้

ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจาก การลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการ ป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการ รับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจาก ผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หาก ธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะ ดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุน ดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ไม่มีได้มี ความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่ เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่ น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบ ระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบ กิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และ แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าว แล้วเสร็จ

6.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ รายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

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

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ในซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สักรหัส โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใบสั่งห้ามหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

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

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง จะไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือคำสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

7.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำรอบปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบปีบัญชี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- 7.2.1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
- หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในสัดส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน
- 7.2.2 บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผล ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์และทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และอาจประกาศ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ
 - (2) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 7.2.3 บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 7.1 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 3 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- 7.2.4 บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้
- 7.2.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ดังนี้

8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

8.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.1.3 กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างคำว่าถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างคำว่าในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

8.2 ภายใต้บังคับข้อ 8.3 และข้อ 8.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (4) แจงให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในกรณีทีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดทีถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1.1(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนทีเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนทีเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจงให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนทีเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.4 ในกรณีทีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดทีถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาทีบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนทีรับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนทีไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 8.5 ในกรณีทีปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทีจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม
- 8.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 ถึงข้อ 8.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับประกันการกองทุนส่วนบุคคล
- 8.7 เงินปันผลส่วนทีไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.2(3) ข้อ 8.3(3) และข้อ 8.5 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างทีบริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนาม โดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว

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

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากมีค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน ผู้โอนเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิมนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

- ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุนายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้
- 11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้
- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
 - (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้
- ในกรณีที่มิค้ำใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

12.1 องค์ประกอบ

- 12.1.1 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 5 คน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือถอดถอนโดยบริษัทจัดการทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้
- (ก) กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนทั้งหมด
 - (ข) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจดังกล่าว เอกสารและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ
 - (ค) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือครองหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 25 ขึ้นไปของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมซึ่งบริษัทจัดการจะเป็นผู้พิจารณาเลือก ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์พิจารณาแต่งตั้งกรรมการตาม (ข) และ (ค) หรือไม่ก็ได้
- 12.1.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีกำหนดระยะเวลาคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่พ้นวาระไปแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการได้อีก
- 12.1.3 หากตำแหน่งกรรมการใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้มีเวลาอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าที่กรรมการผู้ออกไปนั้นชอบที่จะอยู่ได้

- 12.1.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลายคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ และไม่เคยรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดทางอาญาใด ๆ
- 12.1.5 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการลงทุน และเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการลงทุน
- 12.2 รูปแบบการตัดสินใจ
- 12.2.1 การเรียกประชุม
- ในการประชุมคณะกรรมการลงทุน ให้กรรมการลงทุนคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึงวัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือ โทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณี ให้แก่กรรมการลงทุนทุกท่านทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการลงทุนได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการลงทุนท่านดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม
- 12.2.2 กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน
- คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรืออาจมีการประชุมเพิ่มเติมตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน
- 12.2.3 องค์ประชุม
- ในการประชุมของคณะกรรมการลงทุนจะต้องประกอบไปด้วยกรรมการจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ โดยมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้ โดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะดำเนินการตามมติโดยเสียงข้างมากของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการ 1 คนมีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
- 12.2.4 มติของที่ประชุม
- กรณีจัดให้มีการประชุม*
- ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- กรณีไม่จัดให้มีการประชุม*
- คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด โดยมติดังกล่าวอาจลงนามแยกกันในมติฉบับจริงของกรรมการแต่ละท่าน หรือลงนามร่วมกันโดย

กรรมการทุกท่านในมติฉบับจริงฉบับเดียวกัน ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดตั้งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาของมติของคณะกรรมการลงทุนทุกครั้ง ให้กรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

12.2.5 ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

12.2.6 รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในกองทุนรวม ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

12.3.1 พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

12.3.2 ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12.3.3 กรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

12.3.4 คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตาม โครงการและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

- 12.3.5 คณะกรรมการลงทุนไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินการประจำวันของกองทุนรวม (เช่น ตั้งชื่อขายตราสาร ผักเงิน ฯลฯ) และไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม เว้นแต่ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน โดยมีสิทธิได้รับตามที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 15,000 บาท ต่อท่านต่อการประชุมแต่ละครั้ง เฉพาะในกรณีที่จัดให้มีการประชุมหรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
 ที่อยู่ : เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500
 โทรศัพท์ : 02-788-2000

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

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

13.2.1 เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.2 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ กองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

13.2.3 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแล

ผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.4 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

13.2.5 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิม โดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

13.2.6 หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

13.2.7 เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการประνομหนี่ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

13.2.8 เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลประ โยชน์ หหมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแล

ผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงาน ได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้น ไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
 ที่อยู่ : เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500
 โทรศัพท์ : 02-788-2000

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลประโชยน์รายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโชยน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลประโชยน์ได้

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางอุณากร พงศ์ธาดา (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3257)
 ที่อยู่ : บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์เปอร์ส เอบีเอส จำกัด
 179/74-80 อาคารบางกอกซิติ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

ชื่อ : นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3442)
 ที่อยู่ : บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

ชื่อ : นายบุญเลิศ กมลชนกกุล (ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5339)
 ที่อยู่ : บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ 0-2344-1000 แฟกซ์ 0-2286-5050

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

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
 ที่อยู่ : 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน 10330
 โทรศัพท์ : 02-686 9500
 โทรสาร : 02-657 3167

หรือ บุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหน่วยลงทุน ทราบ

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดทำหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทจัดทำหน่วยลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน เพื่อทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดทำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในภายหลัง และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบต่อไป รวมทั้งประกาศให้ผู้ลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบทุกครั้ง รวมทั้งประกาศให้ผู้ลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ในกรณีของการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องปฏิบัติงานได้ภายใต้ระบบงานเดียวกันกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ก่อนแล้ว

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

18.1 การประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท แพนชั่น อินทีเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 ที่อยู่ : 414/4-5 ชั้น 5 อาคารสำราญแมนชั่น ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 20
 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ : 0 2691 2403-4

โทรสาร : 0 2691 2405

ชื่อ : บริษัท อินเตอร์ แฟร์ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ที่อยู่ : 159/2 พระราม 6 แมนชั่น อาคารบี ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 96/1
 แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700

โทรศัพท์ : 0 2879 1181, 0 2879 1881-2

โทรสาร : 0 2879 1182

18.2 การประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนหลังจากการลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เพื่อทำการประเมินค่าและหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

โดยเมื่อมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป เว้นแต่ ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

19.1 ที่ปรึกษากองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมทั้งนี้ที่ปรึกษาดังกล่าวจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี

- 19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะแต่งตั้งเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ

20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้ง บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

21.1 การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ พร้อมกับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ คู่มือผู้ลงทุน คำขอเปิดบัญชีกองทุนรวม (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม) คำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ใด้ที่ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และผู้สนับสนุนการขาย ในวันและเวลาทำการ

21.2 วิธีการ วันเวลา และราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมครั้งแรกให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- (1) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ และ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว
- (2) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 (ผู้จองซื้อทั่วไป) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษได้ และในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป เหลือจากการจองซื้อโดยผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษ บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้

ในการจองซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนต่างด้าวได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ผู้สนใจลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดในคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการกำหนด (ถ้ามี) และนำส่งได้ที่

1. บริษัทจัดการหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
2. สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีบัญชีกองทุนกับบริษัทจัดการแล้วสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนทางโทรสารได้

เงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน
- (3) กรณีมิมีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

21.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถนำเงินขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอื่นภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมาชำระค่าซื้อหน่วยของกองทุนได้ในวันสุดท้ายของการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ตั้งชื่อทำการซื้อหน่วยลงทุนตามวันที่ที่ระบุในใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน
- (3) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
 ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
 ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (5) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบบทนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (7) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมด จะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

21.4 การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลง หากปรากฏเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินกว่า ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบตามกรณีตามข้อ (1) – (6) ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่า 7.5% ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการสามารถยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจาก

เงินที่ได้รับจากการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลง หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่า 7.5% ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

21.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด
- (2) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
- (3) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ตั้งซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (4) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุน ก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

21.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

21.7 เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม จะต้องเปิดบัญชีกองทุนรวม โดยกรอกรายละเอียดในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนรวมให้ครบถ้วน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบการขอเปิดบัญชีกองทุนรวมต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นอย่างอื่น

1. กรณีบุคคลธรรมดา

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

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีกรมมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการ เป็น ฉบับสำเนาเอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

21.8 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุน สามารถทำการซื้อ-ขายหน่วยลงทุน ได้โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีของผู้ลงทุนต่างด้าว ทางบริษัทจัดการในฐานะนายทะเบียน มีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ ลงทุนต่างด้าวให้ถือได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ดังนั้น การซื้อขาย หน่วยลงทุน โดยผู้ลงทุนต่างด้าวจึงจะมีขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่าง ด้าวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าว ได้จากบริษัทจัดการ และธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย

22. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องจัดสรรไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) หากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก "Small Lot First" โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อ บริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณาใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ วนเป็นรอบๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ดังกล่าวทุกรายในรอบใด บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (4) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (5) ผู้จองซื้อที่รับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจากบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อ และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ "ไม่" ได้รับการจัดสรร
- (6) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว
- (7) ในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อผู้นั้น บริษัทจัดการจะจัดสรรดังนี้
 - 7.1 จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ง) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 7.2 จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกัน ได้ไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - 7.3 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก ให้กับผู้ลงทุนตัวค้าไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้
 - (1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - (1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์กรประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 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 ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (ง) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 22.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1) เงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) รายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุน และดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจร้องขอ ต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการเพื่อให้ออกใบหน่วยลงทุน ตามข้อ 25.2 (4)

25.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- (1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- (2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- (3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง

(4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน เฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้:-

- (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
- (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียน หน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม"
- (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน กรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึก โดยนาย ทะเบียนหน่วยลงทุนนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะ ให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วย ลงทุนนั้น
- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศ กำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนาย ทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาต ให้ทำได้

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

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 26.1.1 สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่น ใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และ โครงการที่ ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือ หน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 26.1.2 สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มี การ โอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การ โอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็น การขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 26.1.3 สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่ กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ/หรือเลิกโครงการ
- 26.1.4 สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ

โครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

26.1.5 สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ชุดโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 120 วันให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)
- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการ
- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ ให้เป็นไปตามการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายและ/หรือในกรณีที่ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
- สิทธิในการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งสิทธิและประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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

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

26.1.8 จัดให้มีข้อมูลพันธะระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย

26.1.9 จัดส่งและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบปรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและ

ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุน ได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

- (3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบหลังจากที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- 26.1.10 ยื่นจดทะเบียนกองทรัยสินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- 26.1.11 ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 26.1.12 นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัยสินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อเช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัยสินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 26.1.13 ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- 26.1.14 จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 26.1.15 จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 26.1.16 จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 26.1.17 จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 26.1.18 ดำเนินการแยกทรัยสินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัยสินของบริษัทจัดการ และนำทรัยสินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.1.19 จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.1.20 แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการ

จัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- 26.1.21 แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 26.1.22 แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 26.1.23 แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนและจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 26.1.24 แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อการประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- 26.1.25 แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- 26.1.26 จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ และจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 26.1.27 แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 26.1.28 แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 26.1.29 จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 26.1.30 จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่า เข้ารับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 26.1.31 จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาดังกล่าว
- 26.1.32 รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26.1.33 ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- 26.1.34 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 26.1.35 ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 26.1.29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เข้าจำหน่ายหรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- 26.1.36 คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าว พร้อมทั้งประกาศ

มูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

- 26.1.37 ประกาศและเปิดเผยเหตุการณ์ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าว โดยจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.1.38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 26.1.36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 26.1.38 จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ
- 26.1.39 ดำเนินการเพิ่มเงินทุน ตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และลดเงินทุนตามหัวข้อ “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”
- 26.1.40 ดำเนินการฟ้องร้อง หรือแก้ต่างคดีแพ่ง หรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 26.1.41 เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 26.1.42 เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ ตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 26.1.43 ยกเลิกกองทุนรวม ตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”
- 26.1.44 แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- 26.1.45 ได้รับคำตอบแทนในการจัดการโครงการ ตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- 26.1.46 ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการ และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุ การเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดพลาดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว และบริษัทจัดการบริหารกองทุนรวมยังไม่ครบ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิเรียกให้กองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยตามอัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของปีล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการอัตราที่ระบุไว้ใน โครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 120 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 26.2.1 ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- 26.2.2 ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
- 26.2.3 จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการหรือฉ้อโกงหรือการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 26.2.4 เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้านอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.2.5 ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 26.2.6 บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 26.2.7 แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 26.2.8 แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 26.2.9 ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 26.2.10 ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

- 26.2.11 ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 26.2.12 ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 26.2.13 รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 26.2.14 รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่า การคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 26.2.15 จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ
- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)
 - (2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ
- 26.2.16 เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 26.2.14 และ ข้อ 26.2.15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใด ๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด
- 26.2.17 รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 26.2.14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 26.2.15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้หักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน
- 26.2.18 ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนและ/หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกหรือจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- 26.2.19 ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- (1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

- (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรือละเว้นการกระทำตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบโดยไม่ชักช้า
- (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 26.2.20 ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 26.2.21 จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 26.2.22 มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.2.23 ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- 26.2.24 รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม
- 26.2.25 ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการของกองทุนรวม หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สินหรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใด ๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ตามที่บริษัทจัดการ หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26.2.26 รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ
- 26.2.27 ตรวจสอบการลงทุนของกองทุนรวม และให้ความเห็นและคำรับรองรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุน ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวมและเห็นว่าเป็นธุรกรรมที่มีธรรมชาติเป็นการค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)

ที่ปรึกษาของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 26.3.1 ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- 26.3.2 ให้คำปรึกษาหรือแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- 26.3.3 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวมและตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของที่ปรึกษาของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- 26.4.1 ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่สร้างขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 26.4.2 ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ และทำรายได้แก่ทรัพย์สินตลอดเวลา รวมทั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ
- 26.4.3 จัดเก็บรายรับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 26.4.4 ไม่กระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม
- 26.4.5 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- 26.5.1 ได้รับค่าตอบแทนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือจากการสอบถามมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมตามสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 26.5.2 ทำหน้าที่ในการประเมินค่า หรือสอบถามการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.6 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 26.6.1 ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

- 26.6.2 ให้คำปรึกษาหรือแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน รวมถึงการเพิ่มเงินทุน
- 26.6.3 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)

27 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

รายละเอียด/จำนวน/อัตรา

- | | | |
|---|---|--|
| (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน | | |
| - ในการเสนอขายครั้งแรก | : | ไม่เรียกเก็บ |
| - ในการเพิ่มเงินทุน | : | ไม่เรียกเก็บ |
| (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน | : | ไม่เรียกเก็บ |
| (3) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน | : | ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) |
| (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน | : | ไม่เกิน 100 บาทต่อรายการ |
| (5) อื่น ๆ (ระบุ) | : | ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการ หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง |

27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
ตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องแต่ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- (5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวมรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

- (5.2) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
- ก) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
 - ข) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี
- (7) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
ตามที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 15,000 บาท ต่อท่าน ต่อการประชุมแต่ละครั้ง เฉพาะในกรณีที่จัดให้มีการประชุม หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (8) อื่น ๆ (ระบุ)
- (8.1) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (8.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
 - (8.3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
 - (8.4) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์การส่งเสริมการขาย (ที่ไม่ได้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม) ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
 - (8.5) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
 - (8.6) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
 - (8.7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
 - (8.8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงินใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - (8.9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
 - (8.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - (8.11) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุมและ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

- (8.12) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุนเช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (8.13) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม โครงการและ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (8.14) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม
- (8.15) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี(ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำ สั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศ ๑ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรมค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- (8.16) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- (8.17) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
- (8.18) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการเช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (8.19) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นการก่อสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ของกองทุนรวมที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 (1) (2) (3) (4) (5) ข้อย่อย (5.1) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือนหรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 27.2 (5) ข้อย่อย (5.2) และข้อ (6)- (8) ในงวดเดียวหรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยมีกำหนดการจ่ายตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

27.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย
- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (1))

- (2.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่นค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (2.2) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (2.3) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (2.4) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2.5) ค่าธรรมเนียม และหรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนของผู้เช่า (ก่อนจัดตั้งกองทุน) ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- (2.6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ในการเสนอขายครั้งแรก ไม่เกิน 3,000,000 บาท ในกรณีที่กองทุนรวมต้องการเพิ่มทุนหรือต้องการประชาสัมพันธ์ รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้สนใจทราบ หรือการประชาสัมพันธ์ อื่นใดตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด จะเรียกเก็บตามอัตราที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อครั้ง นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ให้นักลงทุนทราบเกี่ยวกับกองทุนรวมไม่เกิน 2,000,000 บาทต่อปีบัญชี
- (2.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินครั้งแรก

27.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเมื่อได้รับมติแล้วจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ
- (1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมติภายใน 60 วัน นับจากวันที่แจ้งมติดังกล่าวกับผู้ถือหน่วยลงทุน

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

- 28.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้
- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้งในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม
- 28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย
- 28.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

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

29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

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

32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนหากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบ เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในขณะที่เลิกกองทุนรวม

32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน”

32.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

32.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

- 32.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม ภายใต้บังคับความในข้อ 8 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 32.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่หน่วยงานราชการต่าง ๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ประกาศ กำหนด เห็นชอบ สั่งการ ผ่อนผันในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งและจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียดต่าง ๆ ฯลฯ บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมให้ เป็นไปตามที่กฎหมายที่แก้ไขดังกล่าว

33.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ

- (1) บริษัทจัดการสามารถแก้ไขเพิ่มเติมโครงการนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ 32.1 ได้โดยได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มัติให้แก้ไข

- (2) บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายและเปิดเผยผ่านสื่อของตลาดหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว

34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

34.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

38. การประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

เหตุของการจัดประชุม

- (1) บริษัทจัดการ เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน
- (2) ผู้ถือหุ้นรายลงทุนซึ่งถือหุ้นรายลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 39.1.1 ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้ นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 39.1.2 ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย

อนึ่ง บริษัทจัดการไม่อาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อประโยชน์ของบริษัทจัดการจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ เนื่องจากเป็นข้อห้ามที่โดยกฎและโดยวิชาชีพ เป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำ เว้นแต่เป็นการรับผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทจัดการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทจัดการประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นรายลงทุนอาจขอคู่มือแนวทางนี้ได้ ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชีของกองทุนรวมด้วย

39.2 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด