

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

Sala @ Sathorn Property Fund

SSPF

ข้อมูล ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2567

คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม.....	3
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ ..	3
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และนโยบายการลงทุน	3
4. หลักเกณฑ์การลงทุน.....	16
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	21
6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	24
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	25
8. การโอนหน่วยลงทุน	25
9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น.....	25
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	26
11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	29
12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	31
13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน.....	32
14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย	32
15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	32
16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	32
17. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	33
18. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	34
19. การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	34
20. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	39
21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	41
22. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	43
23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน.....	44
24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	45
25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	57
26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	63
27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	64
28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน.....	65
29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม.....	66
30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	66
31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	67
32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	68
33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	69
34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	69
35. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	69
36. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน.....	69
37. การกู้ยืมเงินโดยบริษัทจัดการเพื่อกองทุนรวม.....	71
38. อื่นๆ.....	71

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
กองทุนหรือกองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ (2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไป โดยผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นบุคคลตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยเรื่องการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยเรื่องการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก และได้แก้ไขเพิ่มเติม
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ ครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก และได้แก้ไขเพิ่มเติม เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้สิทธิหรือทรัพย์สิน เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ที่อยู่	:	898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 - 2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 1.1 | ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ |
| 1.2 | ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) | Sala @ Sathorn Property Fund |
| 1.3 | ชื่อย่อ | SSPF |
| 1.4 | ประเภทโครงการ | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน |
| 1.5 | ลักษณะโครงการ | ระบุเฉพาะเจาะจง |
| 1.6 | อายุโครงการ | ไม่กำหนดอายุโครงการ |

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- | | | |
|-----|------------------------------|---|
| 2.1 | จำนวนเงินทุนของโครงการ | ไม่เกิน 1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) |
| 2.2 | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน | 10.00 บาท (สิบบาท) |
| 2.3 | จำนวนหน่วยลงทุน | 167,000,000.00 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านเจ็ดสิบล้านหน่วย) |
| 2.4 | ประเภทหน่วยลงทุน | ระบุชื่อผู้ถือหน่วย |
| 2.5 | ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย | 10.00 บาท (สิบบาท) |
| 2.6 | มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ | ไม่กำหนด |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ

จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นและ/หรือทรัพย์สินอื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 นโยบายการลงทุน

การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะทำการลงทุนโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะซื้อเป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (Office Building) ได้แก่ อาคารแอทสาดร รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของอาคารแอทสาดร

อาคารแอทสาดร ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนสาทรใต้และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ตามทิศตะวันตก ประมาณ 450 เมตร และห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนสาทรใต้และถนนสุรศักดิ์ ตามทิศตะวันออก ประมาณ 700 เมตร

อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจการค้า (Commercial Zone) ซึ่งถือเป็นเขตพื้นที่ทางธุรกิจหลักที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในย่านธุรกิจที่เกิดจากการขยายตัวของถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนสาทร ซึ่งปัจจุบันบนถนนสาทรมีอาคารขนาดใหญ่และสูงจำนวนมากที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ อาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย โรงแรม และโรงพยาบาล เป็นต้น ซึ่งสถานที่ที่สำคัญในบริเวณนี้ ได้แก่ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตสิงคโปร์ประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตออสเตรเลียประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตฝรั่งเศสประจำประเทศไทย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีทีแบงก์ สาขา กรุงเทพมหานคร ธนาคารยูบีบี จำกัด (มหาชน) ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ อาคารไทยทาวเวอร์ โรงแรมบันยันทรี โรงแรมสุโขทัย โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์ โครงการอาคารชุดเออร์บานา สาทร โครงการพักอาศัย เดอะเมด และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดี อินฟินิตี้ นอกจากนี้ยังเฝียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และทางขึ้นลงทางด่วน

2. ลักษณะของอาคารแอทสาดร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

อาคารแอทสาดรเป็นอาคารใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552 อาคารแอทสาดรเป็นอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 25 ชั้น และพื้นที่จอดรถจำนวน 254 คัน ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4788, 7014, 18174, 2021 และ 2022 มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 29,027 ตาราง

เมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร ปัจจุบัน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว

ระบบสาธารณูปโภคของอาคารประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 6 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร 5 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของ 1 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้า ฉุกเฉิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศ

รายละเอียดการใช้ประโยชน์ของอาคารแอสทาทรมีดังนี้

ชั้น 1	ลิโอบบี้ , โถงทางเดิน , ร้านค้า , สำนักงาน และ ส่วนจอดรถ
ชั้น 2	จอดรถ
ชั้น 3 - 4	พื้นที่สำนักงาน , ส่วนจอดรถ และ ห้องเครื่อง
ชั้น 5 - 6	จอดรถ
ชั้น 7 - 8	ห้องเครื่อง และ ส่วนจอดรถ
ชั้น 9 - 25	พื้นที่สำนักงาน

3. สถานภาพและอัตราค่าเช่า

เนื่องจากอาคารแอสทาทรมีเป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือประวัติอัตราค่าเช่า

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงเบื้องต้นพบว่า อาคารสำนักงาน อาทิ เช่น อาคารเอ็มไพร์ สเตท ทาวเวอร์ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารจามจุรี สแควร์ เป็นต้น ซึ่งเปิดดำเนินการมาแล้วไม่เกิน 10 ปี มีสภาพอาคารดี จะมีอัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 80% - 90% โดยค่าเช่าเฉลี่ยของการเช่าจะอยู่ประมาณ 580 - 700 บาท / ตารางเมตร / เดือน

3.2.2 รายละเอียดของอาคารแอสทาทรมีที่กองทุนจะลงทุน

อสังหาริมทรัพย์

กองทุนจะลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 4788, 7014 และ 18174 โดยมีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานแอสทาทรมี รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 2021 และ 2022 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 4 ตารางวา นั้น ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนสาธารณะ (ซอยสาทร 11) ดังนั้น บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะดำเนินการยกที่ดิน 2 แปลงดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ในวันเดียวกันกับวันที่กองทุนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ให้คำมั่นต่อกองทุนว่า หากภายใน 2 ปี ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนมีมติให้กองทุนจดทะเบียนอาคารสำนักงานแอสทาทรมีเป็นอาคารชุดตาม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระจดทะเบียนดังกล่าวแทนกองทุนอสังหาริมทรัพย์

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ รวมถึง เครื่องมือ สิ่งอำนวยความสะดวก และงานสาธารณูปโภคที่ติดตั้งในอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ

3.2.3 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน

ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินราคา 2 ราย มีดังนี้

	บริษัท บรูค เรย์ลเอสเตท จำกัด	บริษัท แพลน แอปไพร์ซัล จำกัด
วันที่ประเมิน	18 พฤษภาคม 2552	15 พฤษภาคม 2552
ราคาประเมิน (บาท)	1,663,000,000	1,675,000,000
วิธีการประเมิน	แบบประมาณการรายได้ (Income Approach)	แบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานการประเมิน

- พื้นที่อาคารรวมโดยประมาณ	29,027 ตร.ม.	29,027 ตร.ม.
- พื้นที่ปล่อยเช่ารวมโดยประมาณ	17,520 ตร.ม.	17,520 ตร.ม.
- อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	8%	10%

บริษัท บรูค เรย์ลเอสเตท จำกัด บริษัท แพลน แอปไพร์ซัล จำกัด

- อัตราคิดผลตอบแทนคาดหวัง (Capitalization Rate)	8%	7%
- อัตราการเข้าใช้พื้นที่		
- ปีที่ 1	50%	50%
- ปีที่ 2	70%	70%
- ปีที่ 3	80%	80%
- ปีที่ 4	85%	85%
- ปีที่ 5	90%	90%

สมมติฐานการประเมิน (ต่อ)

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย/ตร.ม./เดือน

- ปีที่ 1	580	586
- ปีที่ 2	615	612
- ปีที่ 3	640	625
- ปีที่ 4	705	731
- ปีที่ 5	740	761

- อัตราการเติบโตค่าเช่าเฉลี่ย

- ปีที่ 1	-	-
- ปีที่ 2	6.0%	4.4%
- ปีที่ 3	4.1%	2.1%
- ปีที่ 4	10.2%	17.0%
- ปีที่ 5	5.0%	4.1%

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าจะคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าจะมีอายุคราวละ 3 ปี

กองทุนจะลงทุนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,649,400,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาท) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,646,559,781.38 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านห้าแสนห้าหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบเอ็ดบาทสามสิบแปดสตางค์)
- (2) เงินค่าสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,840,218.62 บาท (สองล้านแปดแสนสี่หมื่นสองร้อยสิบแปดบาทหกสิบสองสตางค์)

3.2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของอาคารนั้น รายได้หลักของอาคารจะมาจาก รายได้ค่าเช่าอาคาร รวมถึงค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ตามปริมาณการใช้ของผู้เช่า ตลอดจนค่าที่จอดรถและอื่นๆ ที่สามารถหาผลประโยชน์ได้ แต่เนื่องจากเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า หรืออัตราค่าเช่าของอาคาร อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้แต่งตั้งบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นตัวแทนนายหน้า (Sole Agent) ในการนำพื้นที่สำนักงานของอาคารแอสทาร์ ออกให้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2552 เป็นต้นไป โดยภายหลังจากครบกำหนด 1 ปีแล้วกองทุนยังคงมีการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้าในการปล่อยเช่าพื้นที่ต่อไป โดยจะพิจารณาจากผลงานและปัจจัยต่างๆ ใน

การแต่งตั้งตัวแทนนายหน้า ทั้งนี้ เมื่อกองทุนได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว กองทุนจะ
รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้า (Sole Agency Agreement) จากบริษัท เซ็นต์
หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด พร้อมกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร

นอกจากนี้ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้แก่กองทุน

1. รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 1 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะ
รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ค่าตอบแทนผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภายในอาคาร อันได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์
ส่วนกลาง (ยกเว้นพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า) ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าแม่บ้านเพื่อดูแลรักษาความ
สะอาดทั้งภายในและภายนอกอาคาร ค่ายาฆ่าแมลงรวมถึงค่าเก็บขยะ ค่าดูแลภูมิทัศน์ของอาคาร ค่า
ซ่อมแซมบำรุงรักษาลิฟท์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสูบน้ำ และงานระบบต่างๆ ที่ยึดติดติดตั้งกับอาคาร เป็น
ต้น โดยในเบื้องต้นบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะส่งมอบเงินจำนวน 12,000,000.00 บาท ไว้แก่
กองทุน เพื่อใช้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่เงินจำนวนดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะใช้ชำระค่าใช้จ่ายที่
เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะนำส่งเงินเพิ่มเติมให้แก่กองทุน
ภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนได้แจ้งให้บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ทราบ

2. การประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

2.1 ในช่วง 2 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลง
จะรับประกันว่ากองทุนจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท โดยบริษัท
เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะส่งมอบเงินจำนวน 25,000,000 บาท ไว้แก่กองทุน ณ วันที่จ
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ของกองทุน โดยในระหว่าง 2 ปีนี้ กองทุน
สามารถเบิกใช้เงินจำนวนดังกล่าวได้ตามความสมควร ให้สอดคล้องและครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
เพื่อมิให้กองทุนเกิดผลประกอบการขาดทุน

2.2 หากครบกำหนด 2 ปี กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมกันไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท กองทุนจะ
เบิกเงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉพาะในส่วนที่ขาดจากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
ตัวอย่างที่ 1 สมมติว่าในปีที่ 1 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 7 ล้านบาท และไม่มีการ
จ่ายเงินปันผล ในปีที่ 2 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 15 ล้านบาท รวม 2 ปีกองทุนมี
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 22 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันจาก บริษัท เซ็นต์
หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้ในจำนวนเท่ากับ 3 ล้านบาท

2.3 ภายในระยะเวลา 2 ปี หากกองทุนมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยเป็นเงินปันผลที่เกิด
จากผลการดำเนินงานของกองทุนเฉพาะในปีแรกเท่านั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันรายได้และค่าบริการ
ในส่วนที่เป็นเงินปันผลจากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ด้วย

ตัวอย่างที่ 2 สมมติว่าในปีที่ 1 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 12 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 5 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 4.5 ล้านบาท ในปีที่ 2 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 13 ล้านบาท รวม 2 ปีกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 25 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันจาก บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้ในจำนวนเท่ากับ 4.5 ล้านบาท

3.2.5 การประกันภัย

กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัย โดยการทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (All Risks) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Liability) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณอาคาร และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันที่เหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่อทรัพย์สิน และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนครั้งแรกของกองทุน

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาท (กองทุน) และ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัท)
ทรัพย์สินที่จะซื้อ	ที่ดินและอาคารซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4788, 7014 และ 18174 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา อาคาร 25 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน รวมถึงส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารนั้น
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ	ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่บริษัทเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,646,559,781.38 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านห้าแสนห้าหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบเอ็ดบาทสามสิบแปดสตางค์) ทั้งนี้ กองทุนจะชำระให้แก่บริษัทในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงภาระจำนอง จำน่า สิทธิยึดเหนี่ยว หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน ส่งมอบใบอนุญาตต่างๆ ซึ่งบริษัทมีหรือที่จำเป็นต้องมีที่เกี่ยวกับการใช้ การครอบครองหรือการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุน หรือบุคคลที่กองทุนมอบหมาย เพื่อให้กองทุนเป็นผู้ใช้ ผู้ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย รับผิดชอบภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อ หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว อันได้แก่ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด

	ที่เกี่ยวข้อง และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่าย	บริษัทตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมดที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้

เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบริษัท <p>ในกรณีที่บริษัทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัทไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ กองทุนอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุน) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่กองทุนกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของบริษัทให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> • เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม <p>ในกรณีที่กองทุนฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร และกองทุนไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อบริษัท) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทุน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุ</p>
--------------------	--

	<p>สุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่บริษัทไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร</p>
<p>การเลิกสัญญา และการเรียก ค่าเสียหาย</p>	<p>1. กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร และ/หรือเรียก ค่าเสียหายจากบริษัท ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบริษัท</p> <p>2. กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่บริษัทได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนรวมมีความเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญานี้ของบริษัท</p>

<p>การเลิกสัญญา และการเรียก ค่าเสียหาย (ต่อ)</p>	<p>3. บริษัทมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนได้ ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุน</p> <p>4. ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้ <p>5. คู่สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อด้วยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ</p>
--	--

2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ (กองทุน) และ บริษัท เซ็นทูลส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัท)
สังหาริมทรัพย์	เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ
ราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในราคาสุทธิ 2,840,218.62 บาท (สองล้านแปดแสนสี่หมื่นสองร้อยสิบแปดบาทหกสิบสองสตางค์) (ราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร

<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารเสร็จสมบูรณ์ โดยบริษัทตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร</p>	<p>บริษัทตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และบริษัทตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบริษัท <p>ในกรณีที่บริษัทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัทไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนถึง</p>

<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา (ต่อ)</p>	<p>เหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ กองทุนอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุน) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่กองทุนกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ไม่สามารถกระทำได้นั้นเนื่องจากความผิดของบริษัท ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> • เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุน <p>ในกรณีที่กองทุนฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และกองทุนไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ บริษัท อาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ</p>
---------------------------------	---

	<p>บริษัท) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทุน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ เว้นแต่เกิดจากการที่บริษัทไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อจะขายสังหาริมทรัพย์</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบริษัท 2. กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่บริษัทได้ตกลงประนีประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนมีความเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญานี้ของบริษัท 3. บริษัทมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนได้ ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุน 4. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา • เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ <p>5. คู่สัญญามีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ</p>

3. สัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ (กองทุน) และ บริษัท เซ็นทรัลไฮสแควร์ จำกัด (บริษัท)
ข้อตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	1. ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร บริษัทตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

<p>อสังหาริมทรัพย์และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับ การบริหารอาคาร</p>	<p>(ก) ค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในอาคาร อันได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง (ยกเว้นพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า) ค่าผู้บริหารอาคาร ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าแม่บ้านเพื่อดูแลรักษาความสะอาดทั้งภายในและภายนอกอาคาร ค่ายาฆ่าแมลงรวมถึงค่าเก็บขยะ ค่าดูแลภูมิทัศน์ของอาคาร ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาลิฟท์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสูบน้ำ และงานระบบต่างๆ ที่ยึดติดติดตั้งอยู่กับอาคาร ซึ่งรวมทั้ง ค่าแรงและค่าของค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอาคารตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ค่าจัดทำอนุรักษ์พลังงาน ค่าผู้ตรวจสอบอาคาร ค่าทดสอบการหนีไฟ ค่าดูแลระบบจอดรถ (หากมี) ค่ากระดาดชำระ ค่าน้ำยาทำความสะอาด รวมถึงค่าของใช้สิ้นเปลืองที่ใช้ในอาคาร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคาร</p> <p>2. บริษัทตกลงส่งมอบเงินจำนวน 12,000,000.00 บาท (สิบสองล้านบาท) ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทคาดว่าจะใช้ชำระค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ระบุในข้อ 1. (ก) และ (ข) ล่วงหน้า เป็นระยะเวลาล่วงหน้า 1 ปี ไว้แก่กองทุน เพื่อใช้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น โดยนำฝากเข้าบัญชีของกองทุน ตามที่กองทุนจะได้แจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้า</p> <p>3. ในกรณีที่จำนวนเงินเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่บริษัทได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมในข้อ 2 ไม่เพียงพอที่จะใช้ชำระค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในข้อ 1 บริษัทตกลงว่าจะส่งมอบเงินเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้บริษัททราบถึงค่าใช้จ่ายดังกล่าว</p>
<p>ข้อตกลงรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการ จดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคาร</p>	<p>ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนมีมติให้กองทุนจดทะเบียนอาคารสำนักงานโครงการ แอทธาสphere เป็นอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ บริษัทตกลงเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนดังกล่าวแทนกองทุน</p>

<p>การประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการนำอาคารออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปี</p>	<p>1. ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร บริษัทรับประกันว่ากองทุนจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) และ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทตกลงส่งมอบเงินจำนวน 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ไว้แก่กองทุน เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ของกองทุน โดยนำฝากเข้าบัญชีของกองทุน ตามที่กองทุนจะได้แจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้า ทั้งนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะเบิกใช้เงินประกันดังกล่าว</p> <p>2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี กองทุนตกลงคืนเงินประกันตามข้อ 1. (ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินประกันดังกล่าว) ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมกันน้อยกว่า 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) กองทุนตกลงคืนเงินจากการนำเงินประกันตามข้อ 1. (ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินประกันดังกล่าว) หักเงินส่วนต่างให้แก่บริษัท*</p> <p>3. ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หากกองทุนมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยเป็นเงินปันผลที่เกิดจากผลการดำเนินงานของกองทุนเฉพาะในปีแรกเท่านั้น บริษัทตกลงจะนำเงินปันผลดังกล่าวไปหักออกจากเงินที่กองทุนจะชำระคืนให้บริษัท</p> <p>*เงินส่วนต่าง หมายถึง เงินที่ได้จากการนำเงินประกันตามข้อ 1. (ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินประกันดังกล่าว) หักรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนได้รับจริงภายในกำหนดระยะเวลา 2 ปี</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>บริษัทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และบริษัทไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัทได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทุนในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคาร หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ กองทุนมีสิทธิให้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<p>กองทุนมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัททราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากบริษัทได้</p>

3.2.7. จุดเด่นของอาคารแอทสาด

1) ทำเลที่ตั้ง

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนตั้งอยู่ในบนถนนสาทร ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและการเงิน (Central Business District) ที่สำคัญในประเทศไทย โดยเป็นที่ตั้งของสำนักงานตลอดจนตัวแทนของสถาบันการเงินชั้นนำต่างๆ ของโลกมากมาย และยังเป็นที่ตั้งของโรงแรมชั้นนำตลอดจนที่พักอาศัย คอนโดมิเนียมระดับห้าดาวมากมาย นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) ตลอดจนถึงขึ้นลงทางด่วน

2) กองทุนรวมที่ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)

กองทุนจะลงทุนในที่ดินและอาคารแอทสาด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการที่กองทุนมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์นั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์นี้ปรับเพิ่มขึ้น กองทุนก็สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปได้ โดยจะได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าแต่เพียงอย่างเดียว

3.2.8. การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท เช่น หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัทในเครือเป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. บริษัท เช่น หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท เช่น หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่มีศักยภาพและสามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ โดยการให้เช่าหรือจำหน่ายในราคาที่เหมาะสม โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนท์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

- 4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ ในกรณีที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและ มูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- 4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ นั้น
- 4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะ เป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่า หน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผัน จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่า ไม่ได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการ ต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้ รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับ ประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ กองทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอก เลิกสัญญา
- 4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิด เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ใน กรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิด วินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบ เฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่า ราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดของโครงการ และหากราคาที่ลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า ดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคาดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการ จะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน ราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการ ลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัท จัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำ การประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

- (ก) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่ เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าว ที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่ เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันภายในรอบระยะเวลาหกเดือนใดมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า บริษัท จัดการจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ก่อนทำธุรกรรมดังกล่าว
 - (1) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง
 - (2) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว จะต้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

การนับมติตาม (1) และ (2) ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ ให้บริษัทจัดการแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามข้อ (ข) ไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมตามข้างต้นด้วย

การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (ข) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรกกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions)

4.1.13 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น และมีให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทุนรวมอาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- (3) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- (4) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวมต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้
- (ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว
- (ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554
- (5) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามข้อ 4.1.13 (1) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้บริษัทจัดการเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทุนรวมในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้

เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ทั้งนี้ การเปิดเผยรายงานและการรายงานตามข้างต้น ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

4.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(ข) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ ในกรณีที่บัตรเงินฝากดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

(9) หน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังนี้

(ก) เป็นหน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commission (IOSCO) หรือของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchange (WFE)

(ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินหลัก

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรที่มีสินค้าตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง

(ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้าประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินลงทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ข) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สละหลัง ผู้ค้าประกัน โดยต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสละหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้าประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ทั้งนี้ ในการจัดการกองทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนที่ได้รับความเห็นชอบและปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในเรื่องดังกล่าว เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการกองทุนดังกล่าว

เงื่อนไขเพิ่มเติม

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการและหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ ณ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมหรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควร แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

หนึ่งในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย จะมีคำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบเป็นอย่างอื่น กองทุนรวมจะขอยกขอบเขตของหลักเกณฑ์การลงทุนและการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งทาสหรัพธ์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นรอบปีบัญชี

5.2 วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1. บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล วันจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผล ดังนี้
 - (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 1 วัน
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
 - (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของนายทะเบียนหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
 - (ง) แจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
2. บริษัทจัดการจะถือจำนวนหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นงวดบัญชีที่จ่ายเงินปันผลเป็นเกณฑ์ในการคำนวณอัตราเงินปันผลที่จ่าย
3. บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของนายทะเบียนหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเท่านั้น โดยจะจ่ายเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่ได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือตามข้อมูลที่ได้รับแจ้งจากบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากนายทะเบียนหน่วยลงทุน หรือจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่อยู่ระบุในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือตามข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากนายทะเบียนหน่วยลงทุน หรือวิธีอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนเห็นสมควรอันจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น E-Wallet หรือ การโอนเงินผ่านระบบพร้อมเพย์ (PromptPay) เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถโอนเงินเข้าบัญชีที่ได้แจ้งไว้ไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ บริษัทจัดการจะออกเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่อยู่ระบุในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือตามข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายจากนายทะเบียนหน่วยลงทุน หรือตามวิธีการอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนเห็นสมควรอันจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุในข้อ 6. “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามที่กำหนดวรรคข้างต้นโดยอนุโลม
4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

6.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

6.1.1 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนได้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่จำกัดสัดส่วนภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนนั้นไว้

6.1.2 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทุกรายและกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

6.1.3 ในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่คนต่างด้าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนเมื่อคำนวณรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

6.2 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ

6.1.1 หรือข้อ 6.1.2 แล้วแต่กรณี มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) การจำกัดมิให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิดังนี้

(ก) การรับเงินปันผลในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(ข) การใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(2) การยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อจำกัดใน (1) (ก) ให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(3) การจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลตาม (2) ออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

6.3 บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1.3

6.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีกรณีถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าข้อจำกัดตามข้อ 6.1.1 หรือ 6.1.2 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่ถือเกินกว่าข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 6.1.1 วรรคหนึ่ง หรือข้อ 6.1.2

6.5 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 ถึงข้อ 6.4 ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ บริษัทจัดการ

6.6 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะ ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและ จัดการกองทุนรวม

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็น กองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้ พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวม เมื่อหน่วยลงทุนได้รับจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำ การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

8. การโอนหน่วยลงทุน

8.1 ข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมนี้ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุน” และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.2 วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

ผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องยื่นคำขอโอนหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) แก่ นายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถ ชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของ ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุนายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
 - (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้
- ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

10.1 องค์ประกอบ

10.1.1 บริษัทจัดการอาจจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 5 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือถอดถอนโดยบริษัทจัดการทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
- (2) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายละเอียดยและ/หรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- (3) กรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายละเอียดยซึ่งถือครองหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่มีผู้ถือหุ้นรายละเอียดยมากกว่า 1 รายอยู่ในอันดับเดียวกัน บริษัทจัดการจะพิจารณาแต่งตั้งตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจพิจารณาแต่งตั้งกรรมการตาม (2) และ/หรือ (3) หรือไม่ได้

10.1.2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีกำหนดระยะเวลาคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยกรรมการที่พ้นวาระไปแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการลงทุนได้อีก นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิถอดถอนกรรมการก่อนครบวาระก็ได้

10.1.3 หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้มีเวลาอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าเวลาที่กรรมการผู้ออกไปนั้นชอบที่จะอยู่ได้

- 10.1.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ และไม่เคยรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดทางอาญาใดๆ
- 10.1.5 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

10.2.1 การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุน ให้กรรมการลงทุนคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณี ให้แก่กรรมการลงทุนทุกท่านทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการลงทุนได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการลงทุนท่านดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

10.2.2 กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

10.2.3 องค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการลงทุนจะต้องประกอบไปด้วยมีกรรมการจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนทั้งหมดเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ โดยมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้ โดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะดำเนินการตามมติโดยเสียงข้างมากของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการ 1 คนมีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง

10.2.4 มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์

ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อ
บริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้
ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาของคณะกรรมการลงทุนทุกครั้ง ให้กรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด
ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ
ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ
หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือเกิดความเสียหายหรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของ
กองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right) โดย
แจ้งให้คณะกรรมการลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

10.2.5 ประทานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ
และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดย
เรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

10.2.6 รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บ
รักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการในวัน
และเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในกองทุนรวม ในการตัดสินใจพิจารณา และ/
หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) คณะกรรมการลงทุนไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
- (2) คณะกรรมการลงทุนมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการพิจารณา ตัดสินใจ ลงทุนในการซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า
ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของหรือโดยกองทุนรวม
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการบำรุงรักษาใหญ่และการเปลี่ยนแปลง หรือซ่อมแซม ปรับปรุง
อสังหาริมทรัพย์ที่เช่ารดบทรัพย์หรือเสื่อมสภาพให้มีลักษณะหรืออยู่ในสภาพที่จะใช้หาประโยชน์ได้อย่างสูงสุด
หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน เครื่องอุปกรณ์และวัสดุตกแต่ง ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนสามารถหาผลประโยชน์ได้
- (4) พิจารณาให้ความเห็นชอบหรือให้นโยบายเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ซึ่ง
อาจรวมถึงสินทรัพย์สภาพคล่อง
- (5) พิจารณาให้ความเห็นชอบหรือกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขใดๆ ในการบริหารและปฏิบัติงาน ตามที่เห็นสมควร
โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก
- (6) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยไม่ขัดต่อประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า
- (8) คณะกรรมการลงทุนจะต้องเก็บรักษาข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบและ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2544-3935-7

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือประกาศของทางราชการ หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้แก้ไขเสร็จสิ้น หากผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับ

อนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

- (5) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (6) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เปิดเผยข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมหรือข้อมูลใดๆ ซึ่งเกี่ยวกับกองทุนรวมในลักษณะที่ไม่เหมาะสมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใดๆ ที่เป็นผลมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเพื่อ
 - (ก) เลิกกิจการ หรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ
 - (ข) ฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชี เลิกกิจการ หรือ
 - (ค) ร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกันภายใต้กฎหมายในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เรียบร้อยแล้ว

ในกรณีสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง เนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลประโชยณียังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณียต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณียรายใหม่ โดยผู้ดูแลประโชยณียรายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโชยณียจากกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณีย และตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโชยณียนั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโชยณียได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโชยณีย รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณีย นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณียรายใหม่ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

อนึ่ง ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2544-3935-7

และ/หรือที่บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

ทั้งนี้ ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/29 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2645-00801 โทรสาร 0-2645-0020

ชื่อ : นายเทอดทอง เทพมังกร

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/29 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2645-00801 โทรสาร 0-2645-0020

ชื่อ : นางสาวชุติมา วงษ์ศรพาพันธ์ชัย

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/29 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2645-00801 โทรสาร 0-2645-0020

ชื่อ : นางสาวรัฐภัทร ลิ้มสกุล

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/29 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2645-00801 โทรสาร 0-2645-0020

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ที่อยู่ : 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2657-5757

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

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย

ไม่มี

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน เพื่อดำเนินการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

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

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ดังต่อไปนี้

ชื่อ : บริษัท บรู๊ค เรียวเอสเตท จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 19 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2652-6300 โทรสาร 0-2652-6399

ชื่อ : บริษัท แพลน แอปไฟรซัล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารกลาสเฮ้าส์ เลขที่ 1 ถนนสุขุมวิท 25 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2260-6300 โทรสาร 0-2260-6011

อนึ่ง บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบเมื่อมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์บริษัทจัดการจะ

จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแล
ผลประโยชน์

17. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม ดังนี้

17.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี หรือตามคุณสมบัติอื่นใดที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อทำหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการ
ลงทุน (ถ้ามี) เกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ
การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ
แก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน โดยกองทุนรวม
จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา และเมื่อมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงที่ปรึกษาของกองทุนรวมบริษัท
จัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทำสัญญาดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

16.2 ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยบุคคลดังกล่าว
จะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
กำหนด โดยกองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษาทางการเงิน และบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงที่ปรึกษาทางการเงิน และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแล
ผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทำสัญญาดังกล่าว

17.3 ที่ปรึกษาอื่น

17.3.1 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 14 อาคารจีทีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 02-627-3443 โทรสาร 02-627-3250

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อให้คำปรึกษาหรือ
คำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาการลงทุน ที่
ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมาย
หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษาอื่น และ

บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงที่ปรึกษาอื่น และจะ
จัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทำสัญญาดังกล่าว

18. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่อยู่ : 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ

โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วน
ที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี
หรือตามคุณสมบัติที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าว
มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทำสัญญา
ดังกล่าว

ในกรณีที่ปรากฏเหตุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่
วันที่ถอดถอน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยบริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการบอกเลิก
ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว

19. การเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้สนใจลงทุนทั่วไป ในราคาหน่วยลงทุนละ 10.00 บาท (สิบบาท) โดยบริษัท
จัดการจะเสนอขายเองหรือเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ซึ่งกำหนด
ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนบริษัทจัดการจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนต่อไป

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการจะเสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250
ราย โดยแบ่งประเภทผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จอง
ซื้อพิเศษ ซึ่งได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุน
เป็นการทั่วไป สภาอากาศไทย สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ กองทุนประกันสังคม บริษัทประกันภัย
มูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์ ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ มหาวิทยาลัย
และ

ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (“ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2

2. เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปที่มีผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 และให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ได้ร่วมจองซื้อกับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 และผู้จองซื้อซึ่งเป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด (“ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ 6.1 (ก) (ข) และ (ค)

19.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ และส่วนข้อมูลโครงการ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ทุกวันทำการ ในระหว่างเวลาทำการ

19.3 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

1. ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน แล้วนำใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้วและเอกสารหลักฐานตามที่บริษัทจัดการจะกำหนด เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (สำหรับบุคคลธรรมดา) หรือหนังสือรับรอง และหนังสือมอบอำนาจ (สำหรับนิติบุคคล) เป็นต้น พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนยื่นให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 4 คน จองซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อบุคคล 2 คนแรกในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน เป็นผู้ให้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อเป็นหลักฐาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน กรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม หรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

2. ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
3. เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการออกหลักฐานการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
 - (ก) โบนัสหน่วยลงทุน ในชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือ
 - (ข) ผูกไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าผูกไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ นั้นๆ

19.4 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

1. ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค หรือตราพด โดยเช็คหรือตราพดดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์” ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) หรือบัญชีเงินฝากอื่นใดที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้จองซื้อทราบล่วงหน้าก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกโดยไม่ถือเป็นการแก้ไขโครงการ นอกจากนี้ดอกเบี้ยรับหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นประโยชน์ของกองทุนรวม
2. เมื่อบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกหลักฐานการรับคำสั่งจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐานการชำระเงิน ทั้งนี้ การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนแล้ว
3. ในกรณีที่เช็คหรือตราพดดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน บริษัทจัดการจะดำเนินการยกเลิกรายการจองซื้อนั้น และแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบ
4. บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับจากผู้จองซื้อเข้าบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งบริษัทจัดการได้เปิดไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์และธนาคารพาณิชย์อื่นภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรกหรือไม่เกินกว่า 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายครั้งแรก

19.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
2. กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
3. กรณีที่เจ้าของสิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้แล้วทั้งหมด
4. กรณีเอกสารหรือข้อมูล que บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
5. กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น การฟอกเงิน เป็นต้น
6. ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าสิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของสิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้อสิ่งหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดแล้วแต่กรณี
7. บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

19.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกไม่ได้รับการจัดสรรไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือในกรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย เนื่องจาก

- (1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ
 - (2) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ถึง 250 ราย หรือ
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือ
 - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 6.1 (ก) (ข) และ (ค) หรือ
 - (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้
2. กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน เว้นแต่บริษัทจัดการจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินโครงการต่อไปได้

บริษัทจัดการจะชำระเงินให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี หรือในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนครบถ้วน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่นโดยอนุโลม

19.7 การเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปหรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด
2. เสนอขายหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายตามข้อ 1. ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ (right issue) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิตามสัดส่วน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”

ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนดังกล่าว และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวเต็มตามจำนวนนั้น ตามสัดส่วนของเงินที่ได้รับชำระเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่นโดยอนุโลม

19.8 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

เมื่อหน่วยลงทุนได้รับจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

20. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่จองซื้อหลังจากที่บริษัทจัดการได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 6.1 (ก) (ข) และ (ค) โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

20.1 การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 6.1 (ก) (ข) และ (ค)

20.2 การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2

(1) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะนับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จัดจำหน่ายได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามข้างต้นด้วย (ถ้ามี)

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนเงินขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10 บาท (หรือ 1 หน่วย) ให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการ การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

20.3 ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

20.4 ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

20.5 สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดส่งใบหน่วยลงทุน พร้อมใบเสร็จรับเงินและใบกำกับภาษีสำหรับค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 30 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

20.6 ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการจนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

20.7 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6. “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน” โดยอนุโลม

21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

21.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

21.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมด้วย

(1) ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการส่งหนังสือเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการจัดให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี มีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน และรายละเอียดอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(2) มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมติของผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี ที่อนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องครอบคลุมเรื่องที่กำหนดในข้อ (1) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) ในกรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2.2) ในกรณีที่ส่งหนังสือไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงในการขอมติเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตาม (2) ต้องมิใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติที่เป็นบุคคลดังนี้

1. เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทุนรวม
2. บุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
3. บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน กับบุคคลตาม 1. หรือ 2. แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน

21.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ยื่นคำขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นหนังสือ พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1.1) สำเนาหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี และสำเนามติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือสำเนามติของผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี

(1.2) รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(1.3) ร่างหนังสือชี้ชวนที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(1.4) ในกรณีที่กองทุนรวมจะจัดให้มีการระดมเงินได้ หากผู้รับระดมเงินได้มิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับระดมเงินไว้ ให้บริษัทจัดการยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงิน หรืองบการเงินรวมของผู้รับระดมเงินได้ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนการขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ รายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดปีบัญชีล่าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(1.5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน

(2) เมื่อได้รับอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว ต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ โดยต้องจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(3) ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนหลักทรัพย์เป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

21.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งหักเงินลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

22. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.1 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยชัดแจ้ง จากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และโครงการจัดการกองทุนรวมได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

22.2 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดลงในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.3 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยวิธีลดมูลค่าหน่วยลงทุนเท่านั้น
- (2) เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์เป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

22.4 ในกรณีที่บริษัทจัดการใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 20.1 (1) (2) หรือ (3) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

23.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ใบหน่วยลงทุน หรือ ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

23.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน

1. นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดส่งใบหน่วยลงทุน พร้อมใบเสร็จรับเงินและใบกำกับภาษีสำหรับค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 30 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน
2. นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดทำใบหน่วยลงทุนโดยมีรายการอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ใบหน่วยลงทุนแต่ละฉบับจะเป็นประเภทระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน และจะต้องมีลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญของบริษัทจัดการเป็นสำคัญ หรือลายมือชื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน
3. ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนขอสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
4. ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการยกเลิกใบหน่วยลงทุนฉบับเดิมของกองทุนรวม และกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนส่งคืนใบหน่วยลงทุนที่ถูกยกเลิกเพิกถอนให้นายทะเบียนหน่วยลงทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนฉบับใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับใบหน่วยลงทุนฉบับเก่าคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนขอสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเลือกระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

24.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1. สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหุ้นรายลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการ พิจารณาเห็นว่า มีลักษณะขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
2. สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายลงทุนและคณะกรรมการลงทุน แล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - 2.1 สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - 2.2 สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - 2.3 สิทธิในการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 2.4 สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการ ลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จน ครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
3. สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษาของกองทุนรวม แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษาเพื่อให้เป็นไป ตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
4. สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทน อื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
5. สิทธิอื่นใดตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
6. สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

7. สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการตามข้อ 24.1.1 (2) และข้อ 24.1.3

24.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการอย่างเคร่งครัด ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งการเข้าทำสัญญาต่างๆ ในนามกองทุนรวมภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (3.1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
 - (3.2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (3.3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการ

นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 21 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และข้อ 22 “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 5 “ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน” และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (7) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 31 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- (8) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (9) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอรวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า
- (10) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (11) จัดให้มีการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ดำเนินการฟ้องร้อง หรือแก้ต่างคดีแพ่ง หรือคดีอาญา ในนามของบริษัทจัดการรวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการใดๆ แทนกองทุนรวม เพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่างๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีบุคคลใดๆ รอนสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

(13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 32 “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”

(ข) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

(1) จัดให้มีการรับและจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใดจากและให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการของกองทุนรวมและตามที่กำหนดไว้ในข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม”

(2) ได้รับค่าตอบแทนในการจัดการกองทุนรวมและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม”

(ค) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม

(1) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในข้อ 11.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทนและแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(3) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม โดยทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุน ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(5) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (6) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (7) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (9) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) แต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจพิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อ 10 “คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม”
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น

(ง) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการขายหน่วยลงทุน
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (3) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- (4) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการซื้อ เซ่า จำหน่าย โอน หรือรับโอน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (i) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เซ่า รับโอนสิทธิ การเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ii) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครอง อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว
- (5) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำ สัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (6) จัดให้มีและเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งทะเบียนหน่วยลงทุนที่ติดภาระจำนำ
- (7) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เซ่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เซ่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เซ่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมี สาระสำคัญตามสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อนให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการ จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เซ่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- (8) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องครบถ้วน และจัดทำรายงานการลงทุนของ กองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (9) คำนวณและดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองผลการคำนวณ มูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 26 “วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการ ประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน”
- (10) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณตาม (9) อันมี ผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะแจ้งเหตุการณ์หรือการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ
- (11) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้าน การลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงินของกองทุนรวมและส่งให้ผู้ถือหน่วย ลงทุนทุกรายที่มีชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่าง น้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (12) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (14) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการมีอำนาจ หรือหน้าที่ที่จะกระทำได้ ภายในได้ของเขตของกฎหมาย
- (15) ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป และตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

24.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1. เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นใน เวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการ ประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายชดเชย

ค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้บริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จาก
ระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 3 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการ
คำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา :

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
 - 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
 - 3 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ
2. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือมีการ
แก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้
สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้
เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวน
สิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มี
คุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้
ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัท
จัดการ
3. ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน
การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การ
เปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่ม
บุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอัน
จะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ใน
การจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ
ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือ
หน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก
บริษัทจัดการ
4. ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมี
ผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
- ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนรวมมาครบระยะเวลา 3 ปีนับจากวันค
ทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัท
จัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2. หรือข้อ 3. ข้างต้นจนครบถ้วน แต่กองทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.2.1 สิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์

1. ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม”
2. บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตามเงื่อนไขแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำไว้กับบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

24.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

1. ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยเคร่งครัด
2. ดูแล รับฝาก และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินต่างๆ ที่กองทุนรวมจะพึงได้รับจากการจัดตั้งและดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น เงินจองซื้อหน่วยลงทุน เงินปันผล และดอกเบี้ยจากหลักทรัพย์ เงินได้จากการจำหน่ายหรือเวนคืนหลักทรัพย์ และเงินอื่นใดของกองทุนรวม และนำเข้าไปในบัญชีเงินฝาก และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวม
3. จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
4. เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของบุคคลอื่นใดภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
5. ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมของบริษัทจัดการเพื่อประกอบกับข้อมูลอื่นๆ ที่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดหาในการจัดทำรายงานทูลรอบปีบัญชี และส่งให้บริษัทจัดการภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีนั้น

6. ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมให้เรียกจากรงจากทรัพย์สินของกองทุนรวม
7. ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศไว้โดยเคร่งครัด
8. ในกรณีที่มีการเลิกโครงการ เมื่อเลิกโครงการแล้ว หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ดังนี้
 - 8.1 รับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม
 - 8.2 ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
9. ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
10. บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
11. แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
12. แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการ์ณหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
13. ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
14. ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
15. รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมว่าถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

16. ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
17. รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ ให้เช่า จำหน่ายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการแจ้งให้ทราบ เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
18. ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสิทธิในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อผลประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย หน่วยลงทุน และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด การจองหุ้นเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น และการได้รับสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมพึงจะได้รับ รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ รวมทั้งแจ้งให้บริษัทจัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที ในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องป้องกันการเสียชีวิตที่มีอยู่ อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นๆ หรือมีการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลต่อการถือครองทรัพย์สินของกองทุนรวม
19. ส่งมอบ รับมอบ สั่งซื้อตามสิทธิ จำหน่ายจ่ายโอน ฝาก/ถอนทรัพย์ หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินตลอดจนชำระและรับชำระราคาหลักทรัพย์ โดยตรวจสอบความสมบูรณ์ ความถูกต้องครบถ้วนของหลักทรัพย์และทรัพย์สินก่อนดำเนินการ
20. จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ
 - (ก) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)
 - (ข) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ
 - (ค) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)
 - (ง) รายงานการรับโอน และ/หรือการส่งมอบทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งราคาของทรัพย์สินภายใน 10 วันนับตั้งแต่วันที่มีการทำรายการ
 - (จ) รายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ต้องจัดทำ

21. ชำระเงิน และ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือลดเงินทุนของกองทุนรวม
22. จัดการแก้ไขการขาดคุณสมบัติของตนให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข
23. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการในการกำหนดวิธีคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่วิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามปกติ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ ในขณะที่คำนวณมูลค่า หรือกรณีที่ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
24. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกันได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีข้างต้นไม่เหมาะสม
25. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)

24.3.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวม มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้คือ

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการเป็นที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาที่ได้ตกลงกัน

24.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงิน มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้คือ

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มเงินทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาที่ได้ตกลงกัน

24.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้คือ

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการเป็นที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาที่ได้ตกลงกัน

24.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

24.4.1 สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ได้รับค่าธรรมเนียมจากกองทุนรวมสำหรับทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

24.4.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. ดูแล รักษา และจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอและทำรายได้แก่ทรัพย์สินตลอดเวลา บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ
2. จัดเก็บรายรับและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

24.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.5.1 สิทธิของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมจากกองทุนรวมสำหรับทำหน้าที่ประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี ตามสัญญาว่าจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.5.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

1. ประเมินค่าทรัพย์สินหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
2. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
3. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ไม่มี

- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการใช้บริการผ่านธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงิน (ถ้ามี) เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ หรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างจังหวัด (ถ้ามี) เป็นต้น ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด
 - (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ในอัตราไม่เกิน 10 บาทต่อหน่วยลงทุน 1,000 หน่วย หรือเศษของ 1,000 หน่วย โดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้โอนในวันที่ยื่นคำขอโอนหน่วยลงทุน
 - (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน การออกไปหน่วยลงทุนใหม่แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีสูญหายและอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเป็นความประสงค์เฉพาะตัวของผู้ถือหน่วยลงทุน : ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
 - (5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือนายทะเบียนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากรายการข้างต้น ตามที่จ่ายจริงหรือตามอัตราที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด หรือค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- ค่าธรรมเนียมตาม (1)–(5) เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

25.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อเดือน

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.023 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในอัตราไม่เกิน 3,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายตามที่จ่ายจริงอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปีของจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการกับที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการกับที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้

(8) ค่าเบี้ยประกันภัย

ค่าใช้จ่ายในการทำประกันภัย ดูแลและ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (ถ้ามี) และ/หรือการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และ/หรือค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง

(9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ไม่มี

(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการจัดทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทุนรวม ค่าสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทุนรวม ตลอดจนการจัดสัมมนาและนำกองทุนและค่าใช้จ่ายในการเซ็นสัญญาต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเมื่อมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายกองทุนรวมเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่ได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นรวมกันจะไม่เกิน 1,000,000 บาท

(2) ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนในแต่ละครั้ง หรือ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ความรู้และประชาสัมพันธ์กองทุนรวมในอันที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น การโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อให้เป็นที่รู้จักโดยทั่วไปอันจะเป็นการเพิ่มสภาพคล่องแก่หน่วยลงทุน เป็นต้น โดยจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเมื่อมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในงวดเดียว หรือในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นรวมกันจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ สิ้นปีบัญชีก่อนหน้ารอบระยะเวลาบัญชีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น

(11) อื่น ๆ (ระบุ) :

- (11.1) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมแรกเข้าและค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญาและค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (11.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง
- (11.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าจ้างวิศวกรประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น
- (11.4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งรายงานหนังสือบอกกล่าว ประกาศ และรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน และหรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจัดทำ หรือที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายกำหนด ตามที่จ่ายจริง
- (11.5) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ จัดส่ง และค่าแปลหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และแบบฟอร์มต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.6) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทโครงการ เช่น การลงประกาศหนังสือพิมพ์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การทำเอกสารแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.7) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามกฎหมาย หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีประกาศกำหนด เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าแปลเอกสารสัญญาต่างๆ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มเงินทุนและ/หรือการลดเงินทุน ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในกรณีเพิ่มเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดเงินทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล ค่าธรรมเนียมการออกเช็ค หรือค่าธรรมเนียมการโอนเงินเข้าบัญชีให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าประกาศในหนังสือพิมพ์ ค่าบริการเตรียมการจัดส่งเช็ค ค่าของจดหมาย ค่าไปรษณียากรสำหรับส่งเอกสารต่างๆ หรือหนังสือติดต่อกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มเงินทุนและ/หรือการลดเงินทุน เป็นต้น
- (11.9) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการสอบบัญชี ตามที่จ่ายจริง
- (11.10) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง

- (11.11) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (11.12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ ของกองทุนรวม หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นลงทุนโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ ตามที่จ่ายจริง
- (11.13) ค่าธรรมเนียมของธนาคารที่หักเก็บจากบัญชีกองทุนรวมในการใช้บริการ เช่น ค่าธรรมเนียมการให้บริการ INFO-BANKING ค่าสมุดเช็ค ค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรับจ้างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนของกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง
- (11.15) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและ/หรือผู้ถือหุ้นลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.16) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เป็นต้น
- (11.17) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (11.18) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามอัตราที่ระบุในสัญญาว่าจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- (11.19) ค่าใช้จ่ายในการต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อใหม่ ซื้อมทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้อื่นใดที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจหรือทำประการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะหาประโยชน์
- (11.20) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้าในการซื้อหรือจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (11.21) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ซื้อหรือขายเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม เป็นต้น
- (11.22) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมหรือค่านายหน้าในการหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (11.23) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (11.24) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดการกองทุนรวม เช่น ค่าเสียหายอันจะเกิดจากภัยธรรมชาติ ภัยจากสงครามกลางเมือง เป็นต้น

หมายเหตุ :

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตาม (1) ถึง (11) ข้างต้น จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมตาม (1) – (3) จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายภายใน 20 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้คำนวณและรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในแต่ละเดือนเรียบร้อยแล้ว

สำหรับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตาม (4) – (11) บริษัทจัดการจะตัดจ่ายจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง โดยอาจจะพิจารณาตัดจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในงวดเดียวหรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่ได้รับประโยชน์ หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับรองมาตรฐานแห่งประเทศไทย

25.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

1. กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่าย

1.1 บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

1.2 แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

1.3 ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี กองทุนรวมสามารถเพิ่มค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิม

2. กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่าย

2.1 ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

2.2 แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

26.1 กองทุนรวมจะจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีหน่วยของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้เปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น

26.2 มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ที่แสดงตามข้อ 26.1 เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

(2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ที่ขึ้น

ในกรณีที่มิใช่เศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 รายงานของกองทุนรวม

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

27.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น

รายงานความคืบหน้าตามวรรคหนึ่ง ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา
- (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุนรวมได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทุนรวมพัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่งและวรรคสาม ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 27.1 วรรคสอง

28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

28.1 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ

(2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เมื่อมีกรณีตามข้อ 28.2 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบดังกล่าวต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

(3) จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้างต้น บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือรวมทั้งให้ข้อมูลอย่างเพียงพอกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

28.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

(1) เมื่อกองทุนรวมจะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน

(2) เมื่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาตาม (1)

(3) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์หรือขอในกรณีที่น่าสงสัยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประเมินมูลค่าตาม (1) และ (2) ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

28.3 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าแล้วแต่กรณี ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

28.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

28.5 ให้บริษัทจัดการจัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี : วันที่ 30 เดือน มิถุนายน

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก : วันที่ 30 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2553

30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการรับเงินปันผลตามอัตราที่บริษัทจัดการประกาศ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในข้อ 5 “ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน”

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน”

30.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 31 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

ทั้งนี้ หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน”

30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่เลิกโครงการมีสิทธิในการได้รับเงินคืนตามสัดส่วนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการโอนหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับโอนโดยไม่ขัดต่อข้อกำหนดตามข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัด การถือหน่วยลงทุน” และข้อ 8 “การโอนหน่วยลงทุน”

30.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

30.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธินำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัท จัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะรับจดทะเบียนการจำหน่าย เฉพาะที่เป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

30.5.2 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

เว้นแต่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นจะกำหนดเป็นอย่างอื่น การ แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการจะเป็นดังนี้

31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ หากมิได้กระทำโดยการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ จำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

(2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม

(3) การควรวรกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

(4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการ จัดการกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการใช้สิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการรายงานการใช้สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ ชักช้า และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสำนักงานทุก 6 เดือน หรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการเผยแพร่รายงานดังกล่าวในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึง ได้ด้วย

31.2 ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการ ได้กระทำตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัท จัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข

- 31.3 บริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือวิธีการจัดการให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ มีมติให้แก้ไข เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 32.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 32.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดจากวันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 32.3 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 32.4 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- 32.5 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ บริษัทจะดำเนินการตามข้อ 21 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”
- 32.6 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม
- 32.7 สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้ ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยผู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 32.8 สำนักงานจะเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่เมื่อเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด และสำนักงานได้ดำเนินการแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐาน ซึ่งในกรณีที่ไม่มี การชี้แจง หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่า การจัดตั้งกองทุนรวมเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง และสำนักงานสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำการแก้ไข หรือดำเนินการใดๆ และบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งได้ หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

32.9 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือมีการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือไม่ได้ปฏิบัติตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

35. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทน ด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

36. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตาม (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

2. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประสงค์จะให้มติดีผล ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก) และกรณีการนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามมาตรา 129/2 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. ในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทน บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 1 รายสามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะได้เพียง 1 ราย

(2) หนังสือมอบฉันทะต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนของผู้มอบฉันทะ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ให้บริษัทจัดการระบุเอกสารที่ผู้รับมอบฉันทะต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย

4. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 1. (2) หากล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมซึ่งอนุโลมใช้มาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ให้การประชุมนั้นเป็นอันระงับไป

5. ให้บริษัทจัดการควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้องดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามวาระหนึ่ง หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นลงคะแนนไม่เสร็จตามวาระสอง แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นลงคะแนนน้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

37. การกู้ยืมเงินโดยบริษัทจัดการเพื่อกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจกู้ยืมเงินโดยอาจมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ได้ เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (2) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนหรือที่กองทุนมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน
- (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมีสิทธิการเช่าตาม (1) หรือ (2) บริษัทจัดการจะคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินบริษัทจัดการจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ จำนวนเงินที่บริษัทจัดการจะกู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกินจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะไม่กู้ยืมเงินเพิ่มเติมจนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

38. อื่น ๆ

38.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการ อันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้จำเป็นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวาระหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

- 38.2 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) ให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลสภาพคล่องไม่น้อยกว่า 1 ราย ทั้งนี้ หากมีค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เรียกเก็บโดยผู้ดูแลสภาพคล่องหรือที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านผู้ทำหน้าที่เป็นนายหน้าซื้อขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือเป็นความรับผิดชอบของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 38.3 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม