



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสเตรียล อินเวสเมนต์

จัดทำโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

หน่วยลงทุน “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสเตรียล อินเวสเมนต์”

มูลค่าโครงการ	970,000,000	บาท
จำนวน	97,000,000	หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	10	บาท

จองซื้อขั้นต่ำ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

ระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก

วันที่ 26 พฤศจิกายน – 4 ธันวาคม 2555

คำเตือน

การลงทุนในหน่วยลงทุนย่อมมีความเสี่ยงควบคู่ไปกับผลตอบแทน
ก่อนตัดสินใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนอย่างรอบคอบ
เพื่อประกอบการตัดสินใจ และควรเก็บไว้เป็นข้อมูลต่อไปในอนาคต

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2555

(โปรดเก็บหนังสือชี้ชวนนี้ไว้เป็นคู่มือ)

คำจำกัดความ

ในโครงการฉบับนี้ เว้นแต่เนื้อความจะแสดงให้เห็นเป็นความหมายอย่างอื่น คำจำกัดความต่างๆ ให้ความหมายตามที่ได้ให้ไว้ดังต่อไปนี้

โครงการ	หมายถึง โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
กองทุนรวม หรือกองทุน	หมายถึง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
หน่วยลงทุน	หมายถึง หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
บริษัทจัดการ	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชี้แจงข้อความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งมีหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งมีหน้าที่อื่นใด และมีคุณสมบัติรวมถึงไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง ผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งมีหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือ จำหน่ายไป ซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขาย	หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของหน่วยลงทุนกองทุน
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

ที่ปรึกษา	หมายถึง บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใบบุคคล ดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ ลงทุน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป อาทิเช่น กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต สภาทนายความไทย สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนสำรอง เลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม และกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การประเมินค่า	หมายถึง การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็ม รูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ.2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
รายได้ประจำ	หมายถึง รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากทำให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
วันทำการ	หมายถึง วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
สถาบันการเงิน	หมายถึง สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 199 อาคารคอสโมสทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม. 10110 โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : MFC Industrial Investment Property and Leasehold Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : M-II
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินลงทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินลงทุนของโครงการ : ไม่เกิน 970 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
เงื่อนไขอื่นๆ : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินลงทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัสต์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้
- 2.2 จำนวนหน่วยลงทุน : 97,000,000 หน่วย (เก้าสิบล้านเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- 2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท (สิบบาท)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- 2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
 - (1) จำนวนเงินลงทุนที่เสนอขาย : 970 ล้านบาท
 - (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 97,000,000 หน่วย
 - (3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท (สิบบาท)
 - (4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ : 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายการลงทุน

4.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบด้วย อาคารโรงงานอุตสาหกรรมของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 แห่ง และของบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด จำนวน 1 แห่ง โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนแบ่งเป็น

(1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวม 28 ไร่ 2 งาน 6.90 ตารางวา ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี มีโรงงานจำนวน 12 โรง เนื้อที่ 22 ไร่ 3 งาน 80.0 ตารางวา และโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีโรงงานจำนวน 2 โรง เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 26.90 ตารางวา รวมจำนวนโรงงานที่จะซื้อจาก บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 14 โรง

(2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่รวม 29 ไร่ 1 งาน 46.09 ตารางวา ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2576) เนื้อที่ 28 ไร่ 66.09 ตารางวา และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 6 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561) เนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา ทั้งนี้ กองทุนรวมจะทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยตรง ส่วนอาคารโรงงานกองทุนรวมจะซื้อจากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด จำนวน 18 โรง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวาข้างต้น การทำเรื่องแห่งประเทศไทยเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว โดยได้ปล่อยเช่าให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อใช้ในการบริหารจัดการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังไปในแนวทางเดียวกัน โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ปล่อยเช่าช่วงให้แก่บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด เพื่อประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยมีอายุสัญญาเช่าช่วง 15 ปี 6 เดือน 7 วัน (สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ทั้งนี้ ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด จะทำการโอนสิทธิสัญญาเช่าและเช่าช่วงที่ดินทั้งหมดให้แก่กองทุน (ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2546) ซึ่งบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด

ได้ทำไว้กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือการทำเรือแห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเช่าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าและผู้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแทน โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2546 อย่างไรก็ตาม ในปีสุดท้ายก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าที่ระบุข้างต้นแล้ว การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้คำมั่นต่อกองทุนรวมว่ามีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยให้กองทุนรวมแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุเป็นลายลักษณ์อักษรต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยทราบ

อนึ่ง ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทุนรวมจะต้องดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทุน เนื่องจากการดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโครงสร้างเหล็กประเภทอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เพราะผู้ประกอบการสามารถนำซากเหล็กที่ได้จากการรื้อถอนไปชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการได้ แต่อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นกองทุนมีเจตนาขายที่เช่าและเช่าช่วงที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต่อ โดยมีนโยบายที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุน

อย่างไรก็ดี ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูป โดยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน

ผู้ประเมินราคา	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (บาท)	ประมาณการมูลค่าซากจากการรื้อถอน (บาท)
บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (วันที่ประเมิน 3 ต.ค 55)	7,000,000 – 9,000,000	10,000,000 – 12,000,000
บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ต.ค 55)	6,000,000 – 9,000,000	9,000,000 – 12,000,000

จากตารางข้างต้นบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว

ทั้งนี้ สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเกิดขึ้นแก่กองทุนรวมในจำนวนที่แตกต่างจากประมาณการ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลง แต่กรณีโดยทั่วไปของการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูป (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงาน โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่าย

ดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

สรุปรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

นิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์		จำนวน โรงงาน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เลขที่โฉนด
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงาน อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)		12	22-3-80	18570, 18571, 18573, 18576, 18577, 18578, 18579, 18589, 18591, 18592, 18593, 18594
เขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงาน อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)		2	5-2-26.90	76004 และ 76005
นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง	การนิคม อุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย	บริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	18	28-0-66.09	1132, 1134, 17644, 21399, 25579, 25580, 25581, 25582, 25583, 25584, 25585, 25586 และ 25587
	การทำเรือแห่ง ประเทศไทย			1-0-80	1133, 17640, 17641, 17642, 17643, 17645, 17646, 17647, 20594, 25590

สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารโรงงาน ราคาประเมิน และราคาที่จะลงทุน ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีเอฟดี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
1	A9	2-0-41.50	1,620	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
2	F1	1-1-63.10	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
3	F2	1-1-76.60	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
4	F3	1-1-53.10	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
5	F4	1-1-73.10	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
6	F5	2-0-19.10	1,620	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
7	F10	2-2-22.60	2,310	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	70,011,764.7	65,223,529.4	70,917,647.1
8	G026	2-0-38.10	1,620	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
9	G027	2-0-19.40	1,620	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
10	F009	2-0-72.10	1,620	อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
11	A4 (G023)	2-0-84.20	1,620	อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
12	A6 (G025)	2-0-38.10	1,620	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8

รายละเอียดทรัพย์สินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
1	3074/3	2-2-2.40	1,080	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 2 หลัง	33,000,000.0	31,000,000.0	33,500,000.0
2	3074/4	3-0-24.50	1,080	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 2 หลัง	33,000,000.0	31,000,000.0	33,500,000.0

รายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
1	5E-1/1	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
2	5E-1/2	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
3	5E-1/3	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
4	5E-1/4	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
5	5E-2/1	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดิทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
6	5E-2/2	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
7	5E-2/3	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
8	5E-2/4	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
9	5E-3/1	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
10	5E-3/2	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
11	5E-3/3	1-2-24.00	1,050	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
12	5E-3/4	2-0-64.00	1,500	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
13	5E-4/1	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะ ลงทุน
					บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศ ไทย) จำกัด	
14	5E-4/2	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
15	5E-4/3	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
16	5E-4/4	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
17	5E-4/5	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
18	5E-4/6	0-2-68.00	675	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9

เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของ
ทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 970 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุนที่ กองทุนรวมจะ ลงทุน (บาท)
	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (วันที่ประเมิน 3 ต.ค 55)	บริษัท ดีทีแชนด์ เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ต.ค 55)	
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงานในนิคม อุตสาหกรรมทีเอฟพีดี	541,000,000	504,000,000	548,000,000
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงานในเขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร	66,000,000	62,000,000	67,000,000
สิทธิการเช่าและเช่าช่วง ที่ดินและกรรมสิทธิ์ใน อาคารโรงงานในนิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบัง	359,000,000	354,000,000	355,000,000
รวม	966,000,000	920,000,000	970,000,000

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกซื้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะบางรายการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยคำนึงถึงจำนวนเงินที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้ ทั้งนี้ ปัจจัยเบื้องต้นในการพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ความสม่ำเสมอในการชำระค่าเช่า อัตราการเช่า ผลการดำเนินการที่ผ่านมา ประเภทของลูกค้าและธุรกิจ เป็นต้น

4.1.1 สรุปข้อมูลเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(1) ทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมจะลงทุน

โรงงานอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมจะลงทุนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพีดี จำนวน 12 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 1/6-10, 1/12 และ 1/19-22 หมู่ 5 ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพีดี ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	- ห่างจากศูนย์ราชการอำเภอบางปะกง ประมาณ 3.5 กิโลเมตร - ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ประมาณ 6.3 กิโลเมตร - ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประมาณ 13.9 กิโลเมตร - ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 35.8 กิโลเมตร

- โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 2 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 60/111-2 หมู่ 19 แยกจากถนนนวนคร 19 ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ห่างจากโรงพยาบาลนวนคร ประมาณ 5 กิโลเมตร - ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ภายในโครงการ) ประมาณ 2 กิโลเมตร - ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ริมถนนพหลโยธิน) ประมาณ 5 กิโลเมตร - ห่างจากที่ว่าการอำเภอคลองหลวง ประมาณ 10 กิโลเมตร - ห่างจากตลาดรังสิต ประมาณ 20 กิโลเมตร - ห่างจากบริเวณท่าเรือคลองเตย ประมาณ 50 กิโลเมตร - ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 70 กิโลเมตร

- โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
สถานที่ตั้ง	ถนน L21 เขตประกอบการเสรี นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ห่างจากบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 4 กิโลเมตร - ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมบริเวณชุมชนแหลมฉบัง ประมาณ 4 กิโลเมตร - ห่างจากศูนย์ราชการอำเภอสัตหีบ ประมาณ 9 กิโลเมตร - ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมบริเวณพญา ประมาณ 20 กิโลเมตร - ห่างจากอำเภอเมืองชลบุรี ประมาณ 30 กิโลเมตร - ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 98 กิโลเมตร

(2) อายุโรงงาน

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนมีอายุโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามที่โรงงานให้เข้านับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 5.05 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุโรงงาน (ปี)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบ รายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
โรงงานก่อสร้างแล้วเสร็จ	30	91.57
น้อยกว่า 3 ปี	8	29.16
ตั้งแต่ 3 - 8 ปี	5	16.99
มากกว่า 8 ปี	17	45.42
โรงงานอยู่ระหว่างก่อสร้าง	2	8.43
รวม	32	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2555

(3) อัตราการเช่า

โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2552 ปี 2553 ปี 2554 และ 8 เดือนแรกของปี 2555 ดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
				ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ม.ค.-ส.ค. ปี 2555
1	ทีเอฟดี	A9	1,620		75	100	100
2	ทีเอฟดี	F1	1,050			100	100
3	ทีเอฟดี	F2	1,050		100	100	100
4	ทีเอฟดี	F3	1,050	100	100	100	100
5	ทีเอฟดี	F4	1,050	100	100	100	100
6	ทีเอฟดี	F5	1,620				100
7	ทีเอฟดี	F10	2,310	87.50	100	100	100
8	ทีเอฟดี	G026	1,620				100
9	ทีเอฟดี	G027	1,620				100
10	ทีเอฟดี ¹	F009	1,620				
11	ทีเอฟดี ¹	A4 (G023)	1,620				
12	ทีเอฟดี ²	A6 (G025)	1,620				
13	นวนคร	3074/3	1,080	100	100	100	100
14	นวนคร ³	3074/4	1,080	100	58.33	0	0
15	แหลมฉบัง	5E-1/1	1,050	16.67	100	100	100
16	แหลมฉบัง	5E-1/2	1,500	100	100	100	100

	นิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
				ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ม.ค.-ส.ค. ปี 2555
17	แหลมฉบัง	5E-1/3	1,050	33.33	100	50	100
18	แหลมฉบัง	5E-1/4	1,500	100	100	100	100
19	แหลมฉบัง	5E-2/1	1,050	75	100	100	100
20	แหลมฉบัง	5E-2/2	1,500	100	100	100	100
21	แหลมฉบัง	5E-2/3	1,050	16.67	100	100	100
22	แหลมฉบัง	5E-2/4	1,500	100	100	100	100
23	แหลมฉบัง	5E-3/1	1,050	100	100	100	100
24	แหลมฉบัง	5E-3/2	1,500	100	91.67	100	88.33
25	แหลมฉบัง	5E-3/3	1,050	100	100	100	100
26	แหลมฉบัง	5E-3/4	1,500	100	100	100	100
27	แหลมฉบัง	5E-4/1	675	0	8.33	100	100
28	แหลมฉบัง	5E-4/2	675	100	100	100	100
29	แหลมฉบัง	5E-4/3	675	100	100	100	100
30	แหลมฉบัง	5E-4/4	675	100	100	100	100
31	แหลมฉบัง	5E-4/5	675	100	100	100	100
32	แหลมฉบัง	5E-4/6	675	100	100	16.67	68.75

หมายเหตุ : หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- 1 โรงงาน F009 และโรงงาน A4 (G023) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 โรงงาน F009 อยู่ระหว่างการก่อสร้างงานฐานรากอาคาร โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือน เมษายน 2556 อย่างไรก็ตาม โรงงาน F009 ได้มีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ส่วนโรงงาน A4 (G023) อยู่ระหว่างก่อสร้างงานโครงสร้างส่วนเหนือพื้นดิน ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วประมาณ 60% คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2556 โดยโรงงาน A4 (G023) อยู่ระหว่างดำเนินการหาผู้เช่าเพื่อมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว
- 2 โรงงาน A6 (G025) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 โรงงาน A6 (G025) ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าได้เข้ามาดำเนินการใช้พื้นที่ในโรงงานแล้ว

3 โรงงาน 3074/4 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร เนื่องจากกลางปี 2553 ผู้เช่าครบกำหนดสัญญาเช่าและไม่มีต่อการต่อสัญญาเช่ากันอีก ซึ่งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2554 โรงงานดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วม ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงโรงงาน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมจะจัดหาผลประโยชน์ได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2556

อนึ่ง ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 โรงงาน F009 โรงงาน A4 (G023) และโรงงาน 3074/4 อยู่ระหว่างการก่อสร้างและปรับปรุงซ่อมแซม โดยสรุปสถานะการก่อสร้างได้ดังนี้

	โรงงาน F009	โรงงาน A4 (G023)	โรงงาน 3074/4
มูลค่าการก่อสร้าง/ซ่อมแซมอาคารทั้งหมด (บาท)	14,150,000	12,850,000	650,000
ร้อยละของปริมาณงานก่อสร้าง/ซ่อมแซมคงเหลือโดยประมาณ	75%	40%	80%
มูลค่างานก่อสร้าง/ซ่อมแซมคงเหลือโดยประมาณ (บาท)	10,612,500	5,140,000	520,000
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ปลายเดือน เม.ย. 56	ปลายเดือน ก.พ. 56	ปลายเดือน ธ.ค. 55

ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กองทุนรวมจะรับมอบทรัพย์สินจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด โดยกองทุนจะชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ตามลำดับ อนึ่ง ภายในวันเดียวกันนั้นบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ต้องส่งมอบหลักประกันมูลค่ารวม 24,000,000 บาท ให้แก่กองทุนรวม โดยเงินประกันดังกล่าวจะแบ่งเป็นเงินสดมูลค่า 12,000,000 บาท และหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารพาณิชย์ไทยอื่นในประเทศไทย มูลค่า 12,000,000 บาท นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงจะจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินเลขที่ 58260 ซึ่งตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้แก่กองทุนรวมด้วย

ทั้งนี้ ในวันดังกล่าวข้างต้นทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด จะลงนามร่วมกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพีดีและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (Sale and Purchase Agreement) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Novation Agreement) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Building Sale and Purchase Agreement) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ทุกฉบับโดยจะปฏิบัติให้ครบทุกอย่างตามที่ระบุในโครงการนี้

ทั้งนี้ โรงงานทั้ง 4 หลังข้างต้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงที่จะจ่ายชดเชยค่าเช่าโรงงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ณ วันที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินข้างต้น หากโรงงานยังสร้างไม่เสร็จหรืออยู่ระหว่างปรับปรุงโรงงาน โดยมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้วแต่ผู้เช่ายังไม่สามารถเข้าดำเนินการได้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับภาระจ่ายชดเชยค่าเช่าโรงงานต่อกองทุนรวมจนกว่าจะสร้างแล้วเสร็จและผู้เช่าสามารถเข้าดำเนินการได้ โดยคิดอัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร
2. ณ วันที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินข้างต้น หากโรงงานยังสร้างไม่เสร็จหรืออยู่ระหว่างปรับปรุงโรงงานและยังไม่มีผู้เช่าเกิดขึ้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงจะเช่าโรงงานกับกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ในอัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร
3. ในช่วง 3 ปีแรกนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากผู้เช่ามีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ 3 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะจ่ายเงินชดเชยค่าเช่าโรงงานที่ว่างต่อกองทุนรวมจนกว่าจะมีผู้เช่าเกิดขึ้น โดยคิดอัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร
4. ในช่วง 3 ปีแรกนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากกองทุนทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า 200 บาท/ตารางเมตร บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็จะจ่ายชดเชยค่าเช่าส่วนต่าง (อัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร – อัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่า) ให้แก่กองทุนรวมจนเต็ม 200 บาท/ตารางเมตร

(4) อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ปี 2555	15.99
ปี 2556	21.08
ปี 2557	38.62
ปี 2558	24.31
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2555

สัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีอายุ 3 ปี หากผู้เช่าต้องการยกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งกองทุนรวมล่วงหน้า 3 เดือน

(5) รายละเอียดของผู้เช่าโรงงาน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามสัญญาเช่าของผู้เช่า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

สัญชาติ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	16.95
ไทย	12.07
สิงคโปร์	9.70
อาเจนติน่า	8.00
สหรัฐ	7.00
เกาหลี	6.00
อังกฤษ	6.00
นิวซีแลนด์	5.59
จีน	5.08
อื่นๆ	23.61
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2555

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
บรรจุภัณฑ์	34.04
ขนส่งและคลังสินค้า	10.13
เกี่ยวกับเหล็ก	6.84
นำเข้า-ส่งออก	6.01
ลูกสูบประตู่	5.08
ผลิตสี	4.57
เกี่ยวกับยานยนต์	4.47
ผลิตลูกบาศก์	4.23
อื่นๆ	24.63
รวม	100.00

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2555

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	รายได้ค่าเช่า
1	บจ. จอห์นสันฟอยล์ (ประเทศไทย)	กระดาษเครื่องจักร	11.34
2	บจ. เคนทอป (ประเทศไทย)	บริการหีบห่อ	7.63
3	บจ. ฟาเกอร์ดอลา แหลมฉบ้ง	บริการหีบห่อ	7.32
4	บจ. ฮอปปี อินดัสเตรียล (ประเทศไทย)	เทวดิ่ง	5.73
5	บจ. วาแพ็ค เอเชีย แปซิฟิก	หีบห่ออาหาร	5.33
6	บจ. ไฮแกสเค็ท พลาสติกส์ กรุ๊ป (ประเทศไทย)	ลูกสูบประตู	4.84
7	บจ. ยามานากะ อินเตอร์เนชั่นแนล	ย่อยเศษเหล็ก	4.60
8	บจ. อัลบาทรอส ลอจิสติกส์	ลอจิสติกส์	4.49
9	บจ. อเมซอน คัลเลอร์	ผลิตสี	4.36
10	บจ. ทรีคอน ไทย ออโตเมชั่น	อุตสาหกรรมเครื่องยนต์	4.26
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม (ร้อยละ) *			59.90

หมายเหตุ: * เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2555

(6) โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน

โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน ระหว่างปี 2552 – ปี 2555 (ม.ค. – ส.ค.) มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ของนิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555 (ม.ค. – ส.ค.)
นิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี	4.51	12.14	18.66	19.35
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	5.44	4.36	2.85	1.90
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	29.94	34.38	36.73	26.58
รวม	39.89	50.88	58.24	47.83

4.1.2 การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานต่างๆ ตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งมีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิการเช่าและเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับ

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทุนรวมจะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน แต่สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับโรงงานที่ว่างลง กองทุนรวมมีนโยบายที่จะกระจายและปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทนนายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น โดยที่บริษัทจัดการไม่ต้องพึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียว

3. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

4.1.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยนำพื้นที่โรงงานทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบกิจการ โดยบริษัทจัดการจะแต่งตั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งมีระยะเวลาการจ้างบริหารทรัพย์สิน 5 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเบื้องต้นบริษัทจัดการได้กำหนดขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
2. ดำเนินการจัดสรรการใช้สอยพื้นที่ภายในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อนำออกเสนอให้เช่าแก่ผู้เช่า และ/หรือจัดหาหรือแนะนำผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตลอดจนจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าทดแทนหรือเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารจัดการมีพื้นที่ว่างหรือไม่มีผู้เช่าเข้าใช้สอยพื้นที่นั้นๆ แล้ว
3. ปฏิบัติงานด้านธุรการและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม ตลอดจนจัดให้มีการดูแล ตรวจสอบ ขอความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือต่ออายุใบอนุญาตหรือเอกสารใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ ตลอดจนชำระค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลความเรียบร้อย ความสะอาด และความปลอดภัยของทรัพย์สิน ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในนามกองทุนรวม
5. ติดตามการชำระค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าในทรัพย์สิน ตามวิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาที่กองทุนกำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญา ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งสัญญาการให้บริการ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกัน สำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิเช่น การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ เบื้องต้นส่วนใหญ่จะเป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำ และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น โดยการทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมขึ้นเพื่อช่วยทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้รายได้สุทธิจากการให้เช่าโรงงานให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม โดยมีหลักการบริหารดังนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ
2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ เพื่อให้มีไว้ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน
5. บริหารอัตรการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่ให้สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของโดยตรง

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 5 ปี โดย บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดังต่อไปนี้

รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
Year					
95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250
90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100
<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950

จากตารางข้างต้นกองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมว่าจ้างให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพยายามเพิ่มรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายให้แก่กองทุน โดยอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนดไว้ นั้นถูกคำนวณในรูปของค่าจ้างที่คิดเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยจำนวนพื้นที่ตารางเมตรที่ถูกนำมาใช้คำนวณในที่นี้คือ พื้นที่เช่าสุทธิ หรือ Net Rentable Area (NRA) ของกองทุนรวมซึ่งเมื่อรวมทั้ง 3 โครงการจะอยู่ที่ 39,360 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดข้างต้นนั้นเป็นอัตราค่าบริการที่เหมาะสม เพราะมีค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญา 5 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.07 ของรายได้รวม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราราคาตลาดแล้วจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 – 4 ของรายได้รวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างระมัดระวัง แต่ก็อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าได้ แต่อย่างไรก็ตาม ความต้องการของผู้เช่าก็มีความแตกต่างกันในการเลือกโรงงาน เช่น พื้นที่เช่า คุณลักษณะของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าวไม่เหมือนกัน เป็นต้น รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาตลาด ซึ่งปัจจัยข้างต้นอาจสรุปได้ว่า ผู้เช่าจะเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก ดังนั้น จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการต่ำลง

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของอาคารโรงงาน ในขณะเดียวกัน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานในนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และโครงการเดียวกันกับกองทุน นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้เสนอขายอาคารโรงงานที่กองทุนจะลงทุนในครั้งนี้ด้วย ซึ่งบทบาทต่างๆ ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ที่มีต่อกองทุนรวมอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทุน และการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้ออาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

ในการเลือกซื้ออาคารโรงงานบริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (โรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ จำนวน 29 โรง และอยู่ระหว่างก่อสร้าง/ซ่อมแซม จำนวน 3 โรง) และมีผู้เช่าแล้วในช่องเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขให้สิทธิผู้เช่าขอซื้ออาคารดังกล่าวได้ (Option to buy)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจัดการได้จัดให้มีข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นผู้ขายทรัพย์สินของฝ่ายใด ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารโรงงานที่ว่าง เพื่อให้

แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีให้กับกองทุน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสถานการณ์ทางการตลาดในทุกไตรมาส (Quarterly market report) เพื่อเสนอต่อกองทุน ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละไตรมาส จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชม อาคารโรงงานที่ว่างของกองทุน

นอกจากการกำหนดหลักเกณฑ์ในด้านการเลือกซื้อทรัพย์สิน และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นแล้ว อาคารโรงงานแต่ละหลังของกองทุน และของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็จะมีผลแตกต่างกันทั้งในเรื่องของคุณลักษณะและทำเลที่ตั้งของแต่ละอาคารในนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและโครงการ รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่าซึ่งอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในแต่ละนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและโครงการจะถูกกำหนดขึ้นจากอัตราค่าเช่าตลาด (Market rent rate) ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกอาคารโรงงานตามความต้องการของตน นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน และบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจในการสร้างรายได้เพิ่มเติมและลดค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างเต็มประสิทธิภาพ

4.1.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัย

กองทุนรวมได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว และหากในช่วงเวลาใดที่โรงงานแห่งใดแห่งหนึ่งไม่มีการเช่า กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาการประกันภัยนั้นเอง นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการรับประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไต่เบี่ยให้ต้องรับผิดชอบแทน

อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ตัวอย่างของเหตุการณ์ดังกล่าว ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ

4.1.5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม

- (1) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดีและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (Sale and Purchase Agreement)

ผู้จะขาย	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)												
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสเตรียล อินเวสเมนต์												
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	(ก) ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หมายถึง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ตำบลท่าสะพาน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา (ข) ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร หมายถึง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี												
ราคาที่จะซื้อขาย	(ก) ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ในราคา 548,000,000 (ห้าร้อยสี่สิบล้าน) บาท และ (ข) ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ในราคา 67,000,000 (หกสิบล้านเจ็ดแสน) บาท												
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก) ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหาย สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดให้กับผู้จะซื้อ (ข) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตั้งอยู่ รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์												
ภาระจำยอม*	<p>ในส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ผู้จะขายจะต้องจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินดังมีรายการตามตารางด้านล่างเป็นภาระทรัพย์สิน เพื่อเป็นประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดตามตารางรายการด้านล่างที่เป็นสามยทรัพย์สิน โดยอนุญาตให้ที่ดินสามยทรัพย์สินใช้ที่ดินภาระทรัพย์สินเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และ สาธารณูปโภคอื่นๆ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>ภาระทรัพย์สิน</th> <th>สามยทรัพย์สิน</th> <th>สถานที่ตั้ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ฉ.58260 เลขที่ดิน 22</td> <td>ฉ.76004 เลขที่ดิน 28</td> <td>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>ฉ.58260 เลขที่ดิน 22</td> <td>ฉ.76005 เลขที่ดิน 39</td> <td>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	ภาระทรัพย์สิน	สามยทรัพย์สิน	สถานที่ตั้ง	1.	ฉ.58260 เลขที่ดิน 22	ฉ.76004 เลขที่ดิน 28	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	2.	ฉ.58260 เลขที่ดิน 22	ฉ.76005 เลขที่ดิน 39	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลำดับที่	ภาระทรัพย์สิน	สามยทรัพย์สิน	สถานที่ตั้ง										
1.	ฉ.58260 เลขที่ดิน 22	ฉ.76004 เลขที่ดิน 28	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี										
2.	ฉ.58260 เลขที่ดิน 22	ฉ.76005 เลขที่ดิน 39	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี										

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งถูกยกเลิก หรือมีการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครองโอนกรรมสิทธิ์ หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะซื้อ และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะซื้อได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้ออาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นนอกจากราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่จะต้องชำระให้ผู้จะขาย</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด หากผู้จะซื้อได้ชำระเงินดังกล่าวแทนผู้จะขายไปก่อน ให้ผู้จะขายรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 3 วันทำการนับแต่ได้รู้หรือควรรู้ถึงการจ่ายเงินนั้น</p>

* บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงจะจดทะเบียนภาวะจำยอมในโฉนดที่ดินเลขที่ 58260 ซึ่งตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้แก่กองทุนรวมในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

(2) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Novation Agreement)

ผู้จะโอน	บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
ผู้จะรับโอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์
ที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่า	ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งศุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
สัญญาเช่า	(ก) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน ฉบับวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 15 ปี 6 เดือน 7 วัน รวมสิบโฉนด (ข) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะผู้เช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสิบโฉนด (ค) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 ระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะผู้เช่า มีกำหนดสามสิบปี รวมสามโฉนด
สัญญาเช่า (ต่อ)	(ง) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง สัญญาเช่าเลขที่ 5/2546-น.ฉ. ฉบับวันที่ 25 เมษายน 2546 ระหว่างการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะผู้เช่า
ค่าโอนสิทธิการเช่า	(ก) ผู้จะโอนตกลงค่าโอนสิทธิการเช่าในราคา 125,000,000.- (หนึ่งร้อยยี่สิบห้า ล้าน) บาท (ข) ค่าโอนสิทธิการเช่าอาจมีการปรับเปลี่ยนโดยการตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาในกรณีที่จะมีการโอนสิทธิการเช่าเฉพาะบางส่วน
การโอนสิทธิการเช่า	ในวันโอนสิทธิการเช่า (ก) ผู้จะรับโอนและผู้จะโอนตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหาย สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะโอนตกลงจะส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับผู้จะรับโอน

<p>การโอนสิทธิการเช่า (ต่อ)</p>	<p>(ข) ผู้จะโอน จะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ให้แก่ ผู้จะรับโอน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่า เสร็จสมบูรณ์</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่ง การเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าจะข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ข) ผู้จะรับโอนอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะรับโอนไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะรับโอน</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งถูกยกเลิก หรือมีการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผล อันเกิดจากเหตุแห่งการ เลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะโอนเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครองโอนสิทธิการเช่า จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ในที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าของตน ให้แก่ผู้จะรับโอนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะโอนตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะรับโอน และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะรับโอนได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะรับโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะรับโอนเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะรับโอนตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะโอนได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะโอนผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะรับโอนมีสิทธิเรียกให้ผู้จะโอนดำเนินการโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่ผู้จะรับโอนโดยผู้จะรับโอนอาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นนอกจากค่าโอนสิทธิการเช่าที่จะต้องชำระให้ผู้จะโอน</p>

ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้จะโอนตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนสิทธิการเช่าหากผู้จะรับโอนได้ตกลงจ่ายเงินดังกล่าวแทนผู้จะโอนไปก่อน ให้ผู้จะโอนรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะรับโอนภายใน 3 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งการจ่ายเงินนั้น
----------------------------	---

(3) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Building Sale and Purchase Agreement)

ผู้จะขาย	บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ราคาที่จะซื้อขาย	(ก) คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายในราคา 230,000,000.- (สองร้อยสามสิบล้าน) บาท (ข) ราคาทรัพย์สินตามสัญญาอาจมีการปรับเปลี่ยนโดยการตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาในกรณีที่จะมีการซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายเฉพาะบางส่วน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก) ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมดให้กับผู้จะซื้อ (ข) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย ให้แก่ ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ดำเนินการอื่นใด เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย เสร็จสมบูรณ์
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

<p>เหตุผิदनัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำให้เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งถูกยกเลิก หรือมีการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสามโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ</p>
<p>ผลของการผิदनัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะซื้อ และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะซื้อได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้ออาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นนอกจากราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายที่จะต้องชำระให้ผู้จะขาย</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมด หากผู้จะซื้อได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวแทนผู้จะขายไปก่อน ให้ผู้จะขายรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 3 วันทำการนับแต่ได้รู้หรือควรรู้ถึงการจ่ายเงินนั้น</p>

(4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทุน) และ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p>
-----------------	---

วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ																														
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>2. นอกเหนือจากหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนจะตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการและ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าว กองทุนสามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้</p>																														
ค่าตอบแทน	<p>กองทุนตกลงชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <p>1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="607 1283 1401 1619"> <thead> <tr> <th data-bbox="607 1283 898 1388">รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*</th> <th colspan="5" data-bbox="898 1283 1401 1388">ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="607 1388 898 1444">Year</th> <th data-bbox="898 1388 997 1444">ปีที่ 1</th> <th data-bbox="997 1388 1096 1444">ปีที่ 2</th> <th data-bbox="1096 1388 1195 1444">ปีที่ 3</th> <th data-bbox="1195 1388 1294 1444">ปีที่ 4</th> <th data-bbox="1294 1388 1401 1444">ปีที่ 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="607 1444 898 1501">95-100%</td> <td data-bbox="898 1444 997 1501">1.7500</td> <td data-bbox="997 1444 1096 1501">1.8025</td> <td data-bbox="1096 1444 1195 1501">1.8566</td> <td data-bbox="1195 1444 1294 1501">7.5000</td> <td data-bbox="1294 1444 1401 1501">7.7250</td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 1501 898 1558">90 to <95%</td> <td data-bbox="898 1501 997 1558">1.6500</td> <td data-bbox="997 1501 1096 1558">1.6995</td> <td data-bbox="1096 1501 1195 1558">1.7505</td> <td data-bbox="1195 1501 1294 1558">7.0000</td> <td data-bbox="1294 1501 1401 1558">7.2100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 1558 898 1619"><90%</td> <td data-bbox="898 1558 997 1619">1.5000</td> <td data-bbox="997 1558 1096 1619">1.5450</td> <td data-bbox="1096 1558 1195 1619">1.5914</td> <td data-bbox="1195 1558 1294 1619">6.5000</td> <td data-bbox="1294 1558 1401 1619">6.6950</td> </tr> </tbody> </table> <p>* รายได้ค่าเช่า หมายถึง รายได้ที่กองทุนได้รับจากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในส่วนของค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละรอบปีบัญชี</p>	รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)					Year	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250	90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100	<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950
รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)																														
Year	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5																										
95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250																										
90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100																										
<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950																										

<p>ค่าตอบแทน (ต่อ)</p>	<p>* รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิเบื้องต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าหักค่านายหน้า ค่าซ่อมแซมบำรุงอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ (ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารทรัพย์สิน แต่ไม่รวมถึงค่าบริหารจัดการกองทุน)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) รวมสูงสุดจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี</p> <p>2. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับโรงงานที่ว่างลงซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปในอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ของโรงงานดังกล่าว กรณีที่สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่จะได้รับการปรับลดจากอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>3. ในกรณีต่อสัญญา ค่านายหน้าในการต่อสัญญาสำหรับโรงงานซึ่งมีระยะเวลาการต่อสัญญาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปในอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ของโรงงานดังกล่าว กรณีที่สัญญาเช่าที่ต่อสัญญามีระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าในการต่อสัญญาจะได้รับการปรับลดจากอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าจริง</p> <p>4. ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตามโครงการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าการซื้อขายหรือการโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตามโครงการ (ยกเว้นกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การติดต่อหรือให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามของกองทุน และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนปฏิบัติผิดพลาดหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้รับไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรือละเว้นกระทำการใดๆ ของกองทุนอาจถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดพลาดหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้รับไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว เพื่อให้กองทุนทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป</p>

<p>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้นำหนังสือค้ำประกันธนาคารในวงเงินจำนวน 1,000,000 บาท มอบให้แก่กองทุน ในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดสรรพื้นที่สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นโครงการ และส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของและ/หรือมีสิทธิการเช่า ด้วยความสุจริตและเป็นธรรม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกระทำโดยวางอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมและสุจริต ไม่กระทำการใดๆ ที่วิญญูชนในภาวะเช่นนั้นอาจคาดเห็นหรือสังเกตเห็นได้ว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำอย่างเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทุน หรือจำกัดหรือตัดโอกาสทางธุรกิจของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ตาม</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 5 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ</p> <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาข้างต้นและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนอาจพิจารณาต่ออายุสัญญานี้ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์และค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามคู่สัญญาจะได้ออกต่อกันต่อไป</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(ก) กองทุนเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

(5) สรุปสาระสำคัญของสัญญาสัญญาตกลงกระทำการ

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทุน), บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ทีเอฟดี) และ บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (โทเทิล)</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการของ ทีเอฟดีและโทเทิล เกี่ยวกับสิทธิการเช่าของ กองทุนในสัญญาเช่า ที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทย</p>	<p>หากภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือภายในวันที่สัญญาเช่าที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทยสิ้นสุดผลบังคับ (แล้วแต่กรณี) กองทุนไม่สามารถจดทะเบียนต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทยได้เป็นระยะเวลา 15 ปีขึ้นไป (หรือระยะเวลาอื่นซึ่งจะทำให้สิทธิการเช่าที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทยมีผลใช้บังคับจนกระทั่งถึงวันที่ 23 มิถุนายน 2576 เป็นอย่างน้อย) ตามความประสงค์ของกองทุน ทีเอฟดีและโทเทิลตกลงรับผิดชอบร่วมกันและแทนกัน เพื่อชดเชยความเสียหายให้แก่กองทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 10,000,000 บาท</p>
<p>ข้อตกลงเรื่องการชดเชย รายได้สำหรับโรงงาน แปลงเลขที่ F009 A6 และ A4 ณ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี โรงงานแปลงเลขที่ 3074/4 ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร</p>	<p>ตลอดระยะเวลาสามปีนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามที่อ้างถึงในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ในกรณีปรากฏว่าโรงงานแปลงเลขที่ F009 A6 หรือ A4 ณ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และ/หรือโรงงานแปลงเลขที่ 3074/4 ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ไม่มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าที่มีอยู่สิ้นสุดผลบังคับไม่ว่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือทั้งหมด ทีเอฟดีตกลงเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะ “ผู้เช่า” กับกองทุน (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ในการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและโรงงาน และสัญญาบริการสำหรับที่ดินและโรงงาน เพื่อเช่าโรงงานแปลงที่ไม่มีผู้เช่าหรือสัญญาเช่าที่มีอยู่สิ้นสุดผลบังคับกับกองทุนโดยตรง โดยทีเอฟดีอาจนำพื้นที่โรงงานแปลงที่เช่าไปจากกองทุนในกรณีดังกล่าวออกให้เช่าช่วงหาประโยชน์แก่ผู้เช่ารายย่อยในนามตนเองต่อไปได้ ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกันต่อไป</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับโรงงาน ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง</p>	<p>ทีเอฟดีและกองทุนตกลงเกี่ยวกับโรงงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทีเอฟดีตกลงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือต่อเติม และ/หรือตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมอาคารโรงงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างดังกล่าวให้เสร็จสิ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2. ภายในกำหนดระยะเวลา ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ภายในระยะเวลา 7 เดือนนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินทั้งสามโครงการ สำหรับโรงงานแปลงเลขที่ F009 ซึ่งตั้งอยู่ ณ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (ข) ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2556 สำหรับโรงงานแปลงเลขที่ A4 ซึ่งตั้งอยู่ ณ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (ค) ภายในวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2556 สำหรับโรงงานแปลงเลขที่ 3074/4 ซึ่งตั้งอยู่ ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับโรงงาน ที่อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง (ต่อ)</p>	<p>2. ที่เอฟดีตกลงดำเนินการให้งานก่อสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินแต่ละรายการในข้อ 1. เสร็จสิ้นต่อเมื่องานดังกล่าวได้สำเร็จเรียบร้อย ตามมาตราฐานวิชาชีพวิศวกรรม และสอดคล้องกับแบบการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง และเอกสาร Bill of Quantity ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพร้อมให้กองทุนสามารถนำออกให้ เช่าหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ได้ทันทีนับแต่เวลาที่ได้รับมอบไว้จากที่เอฟดี อนึ่ง การส่งมอบทรัพย์สินแต่ละรายการให้แก่กองทุนจะต้องเป็นไปตามวิธีการที่ กองทุนกำหนด โดยในการส่งมอบทรัพย์สินที่เอฟดีตกลงจัดให้มีและนำส่ง เอกสารต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนสามารถนำทรัพย์สินที่กองทุนรับมอบ ออก ให้เช่า ณ วันส่งมอบทรัพย์สินแต่ละรายการ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ</p> <p>(ก) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (ใบอ. 1 หรือ แบบ กนอ. 02/2) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้าย อาคาร (ใบอ. 6 หรือแบบ กนอ. 02/6) และใบอนุญาตอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และ</p> <p>(ข) หนังสือรับรองและ/หรือเอกสารการตรวจสอบอาคารที่ผ่านการรับรองโดย ผู้ตรวจสอบอาคารอิสระซึ่งจะได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนต่อไป และ</p> <p>(ค) หนังสือรับรองและ/หรือเอกสารการตรวจสอบอาคารที่ผ่านการรับรองโดย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในขณะเวลาที่ส่งมอบ</p> <p>3. เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติการตามข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้นที่เอฟดีและกองทุน ตกลงกัน ดังนี้</p> <p>(ก) ณ วันที่คู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ที่เอฟดีตกลงจัดหาและ วางหลักประกันมูลค่ารวม 24,000,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วย (1) หนังสือค้ำ ประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ซึ่งมีมูลค่าเทียบเท่าเงินสด จำนวน 12,000,000 บาท และ (2) เงินสดมูลค่า 12,000,000 บาท มอบไว้ให้แก่ กองทุน ตามขั้นตอนและวิธีการที่กองทุนจะแจ้งให้ที่เอฟดีทราบ*</p> <p>(ข) หากที่เอฟดีไม่สามารถดำเนินการก่อสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินไม่ว่ารายการใดๆ ได้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามข้อ 1. (ก) - (ค) ข้างต้น ที่เอฟดีตกลงชำระค่าชดเชยความล่าช้าของงานก่อสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมสำหรับรายการที่ยังไม่แล้วเสร็จดังกล่าวให้แก่กองทุนในอัตรา วันละ 10,000 บาทต่อรายการ จนกว่าจะได้ส่งมอบรายการที่ยังไม่แล้วเสร็จ ดังกล่าวเรียบร้อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.</p>
--	---

* สำหรับหลักประกันจำนวน 24,000,000 บาท นั้น บริษัทจัดการจะชำระคืนให้แก่ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงาน
อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างอาคารโรงงานให้แล้วเสร็จตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาตก
ลงกระทำกรเท่านั้น แต่ถ้าหากไม่แล้วเสร็จตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำกรนั้น บริษัทจัดการจะริบ
หลักประกันจำนวนดังกล่าวข้างต้นหมดทั้งก้อนเพื่อมาดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จ และเมื่อดำเนินการก่อสร้าง
เสร็จเรียบร้อยแล้ว หากยังมีเงินประกันเหลือจากการก่อสร้าง เงินจำนวนดังกล่าวจะเป็นของกองทุนรวม

4.1.6 สรุปภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจในไตรมาส 2 ของปี 2555 นั้นฟื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ของปี 2555 แต่เริ่มได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรปในช่วงปลายไตรมาส ธุรกิจส่วนใหญ่สามารถกลับมาผลิตได้ตามปกติและเร่งผลิตเพื่อตอบสนองของความต้องการและสะสมสินค้าคงคลัง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจในช่วงต้นปีได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรป ส่งผลให้การผลิตหดตัว ขณะที่การลงทุนขยายตัวต่อเนื่องจากการเร่งฟื้นฟูความเสียหายและป้องกันอุทกภัยในอนาคต รวมทั้งการลงทุนเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานและรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ส่วนทางด้านงบการเงินขยายตัวดีในทุกภูมิภาคจากกำลังซื้อที่อยู่ในเกณฑ์ดีและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับสูงขึ้น

ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจในไตรมาส 3 ของปี 2555 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่อาจชะลอตัวลงจากผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรปที่ชัดเจนขึ้น ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากแรงขับเคลื่อนของการบริโภคและการลงทุนที่ขยายตัวดี แม้การลงทุนโดยรวมจะชะลอตัวลงเนื่องจากแรงตัวไปมากแล้วในช่วงครึ่งแรกของปี แต่ธุรกิจส่วนใหญ่ยังคงลงทุนในเครื่องจักรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานอย่างต่อเนื่องอย่างไรก็ตาม ธุรกิจส่งออกและที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกก็ได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นของเศรษฐกิจโลกที่ชัดเจนขึ้น

2. แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม

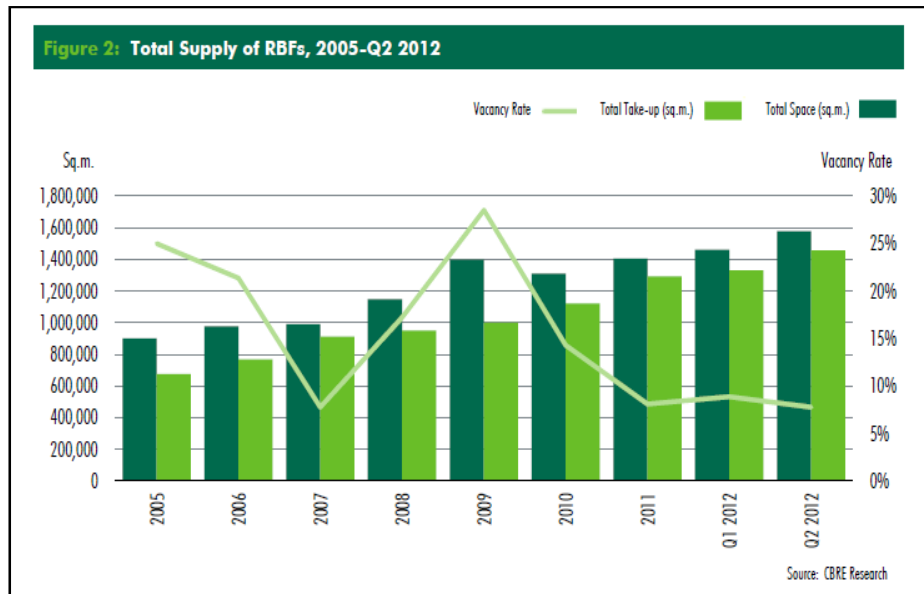
การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีความสัมพันธ์กับภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ โดยประเทศที่มีการลงทุนในประเทศไทยสูงที่สุด คือ ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกลุ่มอุตสาหกรรมที่เข้ามาลงทุนมากที่สุด คือ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน โดยในช่วงต้นปี 2554 ประเทศไทยได้รับอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากประเทศต่างๆ ที่เข้ามาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น เริ่มมีการย้ายฐานการผลิตหลักมายังประเทศไทยภายหลังจากการเกิดเหตุการณ์สึนามิในประเทศญี่ปุ่น ประกอบกับภาวะการเมืองในประเทศกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งหลังของปี 2554 ประเทศไทยประสบปัญหาพายุทกภัย ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงกับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานี โดยกระทบต่อนิคมอุตสาหกรรม 7 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมแพคตอร์แลนด์, นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน, นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค, นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ, นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร, นิคมอุตสาหกรรมบางกระดี และนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

ในปี 2555 ผู้ประกอบการยังคงเน้นการลงทุนและพัฒนาทางด้านของฮีสเทิร์นซีบอร์ด เนื่องจากปัจจัยทางตำแหน่งที่ตั้งและโลจิสติกส์ที่ดี ในส่วนของนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมนั้น โรงงานส่วนใหญ่กำลังอยู่ในช่วงซ่อมแซมและลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาสำหรับการฟื้นฟูโรงงาน

ในส่วนของนิคมอุตสาหกรรม จากผลการวิจัยของผลวิจัยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พบว่า ณ เดือนกรกฎาคม 2555 มีโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมย่านปทุมธานีและพระนครศรีอยุธยาที่ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมจำนวน 663 แห่ง

หรือเท่ากับ 74.6% ที่กลับมาเริ่มปฏิบัติการได้อีกครั้ง โดยเป็นทั้งการเริ่มงานเพียงบางส่วนหรือแบบเต็มความสามารถในการผลิต ทำให้ดัชนีการผลิตได้พลิกฟื้นกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดภาวะน้ำท่วม แม้จะยังมีโรงงานหลายแห่งที่ยังไม่สามารถฟื้นฟูกิจการอย่างเต็มตัว สำหรับโรงงานที่ยังเปิดทำการไม่ได้ มีจำนวน 81 แห่งที่แจ้งความประสงค์ว่าจะเปิดทำการอีกครั้ง โดยในจำนวนนี้เป็นโรงงาน 51 แห่งที่คาดว่าจะเปิดภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2555 และโรงงานอีก 25 แห่งเตรียมเปิดในไตรมาสที่ 4 ของปี 2555 และอีก 5 แห่งคาดว่าจะเปิดภายในไตรมาสแรกของปี 2556 ขณะที่โรงงานจำนวน 62 แห่งต้องเลือกที่จะปิดตัวลงหรือย้ายทำเลไปอยู่ที่อื่นอย่างถาวร อย่างไรก็ตาม โรงงานที่ตั้งอยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรมที่ถูกน้ำท่วมจำนวนทั้งสิ้น 7,893 แห่ง มีโรงงาน 97.16% ได้กลับมาปฏิบัติการอีกครั้ง

ตามรายงานของบริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE Thailand) จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปให้เช่า (Ready - Built Factories: RBFS) ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 จำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าคิดเป็นพื้นที่รวมทั้งหมด 1,579,590 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 1,456,819 ตารางเมตร



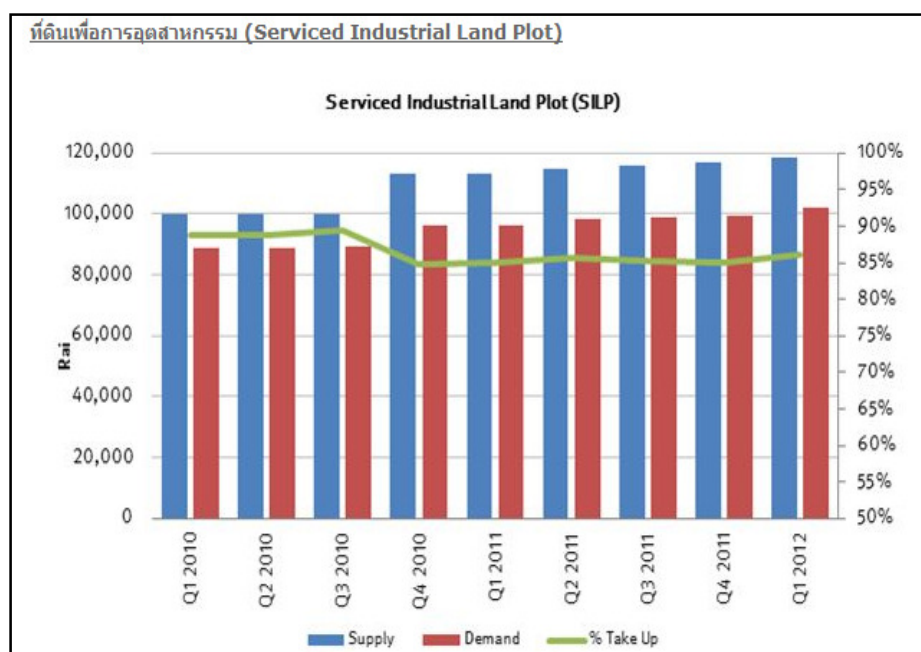
ที่มา : CBRE Thailand

ทั้งนี้ อัตราการเช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBFS) ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 เท่ากับ 92.2% เพิ่มขึ้นจาก 91.1% ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2555

ผู้ประกอบการ/เจ้าของ	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตรม./เดือน)
บริษัท ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	195 - 225
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	190 - 210
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียลปาร์ค จำกัด	120 - 200
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	210 - 220
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	220

ที่มา : CBRE Research

ในส่วนของที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จากผลวิจัยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า อุปทานรวมของที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในไตรมาสแรกของปี 2555 เท่ากับ 118,642 ไร่ หรือเพิ่มขึ้น 1.61% เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็น 4.78% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อัตราการขายรวมอยู่ที่ 102,187 ไร่ หรือประมาณ 86% ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด



ที่มา : บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

3. แนวคิด อุปทาน อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขันโรงงานมาตรฐานให้เช่า

3.1 แนวคิดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

- การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรมและการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

- ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

3.2 อุปทานของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

3.3 อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนี้ วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

3.4 สภาพการแข่งขันโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การแข่งขันในธุรกิจนี้ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงคือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในทำเลเดียวกัน ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท สวนอุตสาหกรรมปิ่นทองอินดัสเทรียลปาร์ค จำกัด หากมีผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด

4.1.7 จุดเด่นของกองทุน

- เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมจากทางภาครัฐ

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าร่วม 32 โรงงาน พื้นที่ให้เข้าร่วม 39,360 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 3 แห่งในประเทศไทย ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ซึ่งกำหนดให้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต้องจัดหาระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐานให้แก่ผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ กนอ. ยังได้ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตให้บริษัทต่างประเทศ ครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และผ่อนผันกฎและข้อบังคับการอนุมัติ ต่างๆ โดยสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะมีอยู่เฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และขึ้นอยู่กับนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งนั้นๆ ด้วยปัจจัยข้างต้นจึงเป็นสิ่งจูงใจ ให้ผู้เข้าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งจะต่อสัญญาการเช่าโรงงานที่ นิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนั้นๆ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ดังกล่าว

- อสังหาริมทรัพย์มีอัตราค่าเช่าสูง และมีผลการดำเนินการที่ดี

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดดำเนินการแล้วนั้นมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 96.87 ซึ่งที่ผ่านมาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีผลการดำเนินการอยู่ในระดับที่ดีมาโดยตลอด และหากพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าในช่วง 3 ปีย้อนหลังล่าสุด จะเห็นว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะสูงถึงร้อยละ 94 โดยผู้เช่าที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีอายุคงเหลือเฉลี่ย ประมาณ 2 ปี ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จะทำการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ได้ลงทุนติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการประกอบกิจการซึ่งจะมีต้นทุนสูงในการเคลื่อนย้าย อีกทั้งผู้เช่ายังคงต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐมีให้กับนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเหล่านั้นต่อไป

- ผู้เช่ารายย่อยมีศักยภาพและมีความหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี นอกจากนี้จะมีปัจจัยสนับสนุนในด้านของอัตราค่าเช่าและผลการดำเนินงานที่ดีแล้ว กลุ่มลูกค้าหรือผู้เช่าก็นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพและมีความหลากหลายทั้งในแง่ของสัญชาติ และประเภทของธุรกิจ ซึ่งหากพิจารณาด้านสัญชาติจะพบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นรองรับความต้องการของลูกค้าได้จากหลากหลายประเทศ โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนเกือบครึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าที่ผสมผสานจากหลายประเทศ สำหรับประเทศที่เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักคือ กลุ่มบริษัทญี่ปุ่น ซึ่งเป็นกลุ่มอุปสงค์หลักของภาคธุรกิจนี้ และกลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับรองลงมาคือ กลุ่มบริษัทไทย ส่วนในแง่ของประเภทธุรกิจ กลุ่มผู้เช่าหลักก็คือกลุ่มขนส่งและคลังสินค้า (หรือโลจิสติกส์) ซึ่งเป็นผลมาจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่เป้าหมายที่ใกล้เคียงกับเส้นทางขนส่งหลัก ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือแหลมฉบัง และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ด้วยศักยภาพ

และความหลากหลายในกลุ่มผู้เช่าดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงความโดดเด่นของทรัพย์สินทั้งในแง่ของ คุณภาพทำเลที่ตั้ง และศักยภาพในการสร้างรายได้

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ที่ยาวนานและมีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินประเภท โรงงานให้เช่า

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบริษัท ชี้นำของประเทศไทยในการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า โดยบริษัทจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ.2520 มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูป เพื่อขายหรือ ให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต่างๆ และมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์กว่า 35 ปี โดยในปี พ.ศ.2534 บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน (Listed Company) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2537

ปัจจุบันบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) มีที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปที่อยู่ภายใต้ การบริหารจัดการมากมาย ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ นิคม อุตสาหกรรมชลบุรี (ปอวิน) จังหวัดชลบุรี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี นิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี อาคารคลังสินค้ากึ่งแก้ว จังหวัดสมุทรปราการ นิคมอุตสาหกรรมที่ เอฟดี จังหวัดฉะเชิงเทรา นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี จังหวัดปทุมธานี นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

- โอกาสในการเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทโรงงานให้เช่า

เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมเริ่มมีการฟื้นตัว ประกอบกับทิศทางธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความ ต้องการสูง และมีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ดี แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่ดีขึ้นสำหรับภาคธุรกิจนี้ อีกทั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาคอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งมีแผนการขยายโครงการและพัฒนาพื้นที่อื่นของบริษัท เพื่อ พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการลงทุน เพิ่มเติมของกองทุนรวมในอนาคต นอกจากนี้กองทุนรวมยังมีโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมของบริษัทอื่นๆ ด้วยเช่นเดียวกัน

- ความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม

➤ นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี

- ✓ อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
- ✓ อยู่ใกล้โรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ ซึ่งจะดึงดูดผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มา อยู่บริเวณนี้

- ✓ พื้นที่ที่ลงทุนอยู่ในเขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) จำนวน 7 โรง และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) จำนวน 5 โรง
- ✓ มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
 - ✓ อยู่ในจุดทำเลสำคัญทางด้านการคมนาคมและขนส่ง คือ ถนนพหลโยธินและถนนเอเชีย
 - ✓ อยู่ใกล้แหล่งแรงงานขนาดใหญ่
 - ✓ อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบน้ำ สำหรับธุรกิจที่ต้องมีการใช้น้ำในปริมาณมาก
 - ✓ มีการสร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมสูง 5.5 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง รอบเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครเสร็จสมบูรณ์แล้ว
- นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
 - ✓ อยู่ติดท่าเรือแหลมฉบังด้วยระยะห่างเพียงประมาณ 2 กิโลเมตรถึงตัวท่าเรือ ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งสินค้าได้มากสำหรับผู้ประกอบการ
 - ✓ รัฐบาลมีแผนในการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังให้เป็นศูนย์กลางทางการค้าและขนส่งของอนุภูมิภาค (Sub Region) ออกสู่ตลาดโลกโดยขนส่งผ่านทางท่าเรือแหลมฉบัง
 - ✓ พื้นที่ที่ลงทุนทั้งหมดอยู่ในเขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) ซึ่งได้รับยกเว้นอากรขาเข้าภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ รวมทั้งส่วนประกอบของสิ่งของที่นำมาใช้ในการผลิตสินค้า
 - ✓ อุปทานของพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีจำกัด ในขณะที่ยังมีอุปสงค์ในการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4.2 การลงทุนในอนาคต

บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) การลงทุนเพิ่มเติมและ/หรือปรับการลงทุน (Investment Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุน โดยมีแนวทางการลงทุนและบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน โดยเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมโรงงาน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโกดังสินค้า เป็นต้น
- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลบังคับใช้ปัจจุบันและที่จะแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- (3) การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ในกรณีที่มีผู้เช่าดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มในอนาคตบนที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามข้อนี้เองทั้งสิ้น

อนึ่ง บริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ระบุในโครงการนี้ และไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.3 ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารของบริษัทจัดการเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของบริษัทจัดการ

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ
แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองภายในประเทศเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น แต่การแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่สะสมในหลายปีที่ผ่านมา ทั้งทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจยังคงต้องใช้ระยะเวลาอีกสักกระยะหนึ่ง แต่เศรษฐกิจไทยน่าจะมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวและการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคในประเทศ ตลอดจนการลงทุนภาครัฐในระบบสาธารณูปโภคของประเทศ เช่น การก่อสร้างรถไฟไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง และรถไฟรางคู่ เป็นต้น น่าจะส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและการตัดสินใจเช่าโรงงานของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่กำลังสนใจจะเช่าโรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวก็ยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย
- ความเสี่ยงจากการแข่งขัน
ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่สูงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
ความสำเร็จทางการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทุนรวม โดยปกติผู้เช่าจะจ่ายเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 – 5 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่า

นั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจ นานเกินกว่า 3 – 6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ใน ปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและ/หรืออุทกภัย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติและ/หรืออุทกภัย (ภัยน้ำท่วม) ที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทุน ทางด้านฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงาน หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละ นิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีแผนการบริหารจัดการน้ำท่วมที่เข้มแข็ง ยกตัวอย่าง เช่น นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี มีการสร้างเขื่อนดินล้อมรอบโครงการ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนครมีการสร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมสูง 5.5 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางล้อมรอบโครงการ และนิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบังที่มีที่ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลางค่อนข้างมาก เป็นต้น

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ภายหลังจากการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า กองทุนรวมจะมี โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 32 โรงงาน ในขณะเดียวกัน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 24 โรง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555) โดยที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งจะอยู่ภายใต้การบริหารงานโดย บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมทั้ง 3 แห่ง มี โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าของทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ตั้งอยู่ร่วมกันในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างโรงงานที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ และโรงงานที่ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นเจ้าของได้ อย่างไรก็ตาม โรงงานที่ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นเจ้าของกับโรงงานของกองทุนรวมจะมีความ แตกต่างกันในเรื่องของพื้นที่เช่า คุณลักษณะของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งใน

นิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาตลาด ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกตามความต้องการ

- ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่มีได้ทำประกันภัยไว้ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
กองทุนรวมได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อสิ่งหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว และหากในช่วงเวลาใดที่โรงงานแห่งใดแห่งหนึ่งไม่มีการเช่า กองทุนรวมจะเป็นผู้จัดหาการประกันภัยนั่นเอง นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่เกิดจากกองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจลดลงเนื่องจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้กองทุนรวมอาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นมาใหม่ได้อีกด้วย
- ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรืออินสทิติต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

- ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
 ภายหลังจากการระดมทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพภายหลังจากการระดมทุนและไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขายหน่วยลงทุน และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือการเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราเงินเฟ้อ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน
 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด
 เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง
- ความเสี่ยงจากการขายหน่วยลงทุนโดยบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในอนาคต
 แม้ว่าบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวน 15,000,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 15.46 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด นับตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวมขึ้น แต่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน และมีสิทธิที่จะจำหน่ายหน่วยลงทุนที่ตนถือทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่มีหลักประกันใดๆ ว่าบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะไม่ขายหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ ทั้งยังไม่มีหลักประกันว่าความสัมพันธ์ในเชิงกลยุทธ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะดำเนินต่อไปในอนาคต การขายหน่วยลงทุนจำนวนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ในการจำหน่ายหน่วย

ลงทุนข้างต้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย

5. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1.1 บริษัทจัดการต้องวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา
- (3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินโดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่า หน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผัน จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัท ประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือใน กรณีที่มีได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผย ความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิด ขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกละเมิดสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการ ลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่าง น้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการ เกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความ เห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของ อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัย ความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

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

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมใน

ลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

6.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ

6.1.15 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

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

6.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6.1.17 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในขณะที่กองทุนรวมลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึง 500 ล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ยดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง จะไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินและการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในการบริหารจัดการและหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ ณ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรงหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการและ/หรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างหรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น และดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริหารจัดการหรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาและการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.2.1 ภายใต้บังคับความในข้อ 8 ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นกลุ่มบุคคลในข้อ 8.1.1 บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.2.2 ในกรณีที่มีกลุ่มบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1.1 (1) ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.2.3 ในกรณีที่มีบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1 (2) ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายรับหน่วยลงทุนดังกล่าว ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

7.2.4 บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามเงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 7.2.1 ข้อ 7.2.2 และข้อ 7.2.3

สำหรับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะยกให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน

- 7.2.5 บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการทุกแห่ง
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- 7.2.6 บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 7.2.7 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

- 8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้
- 8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 8.1.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

- 8.2 ภายใต้บังคับข้อ 8.3 และข้อ 8.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1.1 (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1.1 (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- 8.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม
- 8.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 ถึงข้อ 8.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล
- 8.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.2 (3) ข้อ 8.3 (3) และข้อ 8.5 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผล ส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และ ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 8.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคล อื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

เงื่อนไขอื่นๆ : ไม่มี

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อย แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำ การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการในฐานะนายทะเบียนหน่วยลงทุนจึงมีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วย ลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินสัดส่วนดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนต่างด้าวที่จะซื้อขายหน่วยลงทุนจะมี ขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวได้จากบริษัท จัดการ

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วย ลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในแบบฟอร์มใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลบังคับ และได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกการขายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว

แล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิพนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกัน เพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

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

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน (Investment Committee) ได้ โดยจะมีรายละเอียดดังนี้

12.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งอาจเป็นพนักงาน กรรมการ หรือ ที่ปรึกษาของบริษัทจัดการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน
- (2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน หรือตัวแทนที่แต่งตั้งโดยผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 2 คน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกกรรมการจากรายชื่อที่เสนอโดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการเกินกว่าจำนวนของกรรมการที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการรายชื่อที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการจะมีจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการ

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อยหรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสม หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกส่งชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการอย่างน้อย 2 คนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนตน จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการ

ประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของคณะกรรมการลงทุน

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาอนุมัติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือจรรยาบรรณกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการตามข้อ 12.1 (1) มีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงทุนของกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใดๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้ที่ประชุมแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) กรรมการทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : อาคารธนาคารกรุงไทย สำนักงานพลโยธิน ชั้น 11 เลขที่ 400/22 ถนนพลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2470-3200-1 โทรสาร 0-2470-1996-7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข และ/หรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล

ผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใดๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะ

จัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

อาคารธนาคารกสิกรไทย สำนักงานพลโยธิน ชั้น 11 เลขที่ 400/2 ถนนพลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2470-3200-1 โทรสาร 0-2470-1996-7

และ/หรือที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายประวิทย์ วิจารณ์ธนาบุตร

ที่อยู่ : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เลขที่ 100/2 อาคารว่องวานิช ดีกปี ชั้น 22 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2645-0107-9 โทรสาร 0-2645-0110

ชื่อ : นายอริพงศ์ อริพงศ์สกุล

ที่อยู่ : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เลขที่ 100/2 อาคารว่องวานิช ดีกปี ชั้น 22 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2645-0107-9 โทรสาร 0-2645-0110

ชื่อ : นายบรรจง พิชญประสารณ์

ที่อยู่ : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เลขที่ 100/2 อาคารว่องวานิช ดีกบี ชั้น 22 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2645-0107-9 โทรสาร 0-2645-0110

ชื่อ : นายวิรัช รุจิตานนท์

ที่อยู่ : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เลขที่ 100/2 อาคารว่องวานิช ดีกบี ชั้น 22 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2645-0107-9 โทรสาร 0-2645-0110

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21 - 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100

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

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายทุกราย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกราย

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายทุกราย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกราย

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินค่าทรัพย์สินแต่ละขั้นที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

ชื่อ : บริษัท ทีเอฟวี แวลูเอชัน จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 121/101 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 37 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2642-2712-15 โทรสาร 0-2642-2711

ชื่อ : บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียิง (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 900 อาคารตันสนทาวเวอร์ ชั้น 8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2257-0499 โทรสาร 0-2257-0501

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปีให้เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการ เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการกองทุนรวม ที่ปรึกษาที่บริษัทจัดการอาจจะแต่งตั้งขึ้นดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และไม่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของบริษัทจัดการแต่อย่างใด ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาดังกล่าวถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงที่ปรึกษา บริษัทจัดการจะทำหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ทราบ

20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 26 อาคารเจซี เควิน ชั้น 10 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุสัญญาจ้างบริหาร 5 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามหากดี บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจูงซื้อ และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

21.1 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1)

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อนึ่ง ในกรณีที่ มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจูงซื้อ โดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดดังกล่าวมาเสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน (ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2) ต่อไป

- (2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจูงซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่รับหน่วยลงทุนตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่งข้อ (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่งข้อ (4) (ก) และ (ข) ด้วย

21.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญหรือส่วนข้อมูลโครงการ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือจากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทุกวันทำการ ในระหว่างเวลาทำการ โดยช่วงระยะเวลาในการจองซื้อจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

21.3 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยตัวเองที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ลงทุนจะต้องสั่งซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินขั้นต่ำ 1,000 บาท ในราคาหน่วยละ 10 บาท หากจองซื้อเกินกว่า 1,000 บาท จะต้องจองซื้อในจำนวนทวีคูณของ 100 บาท บวกค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยกรอกรายละเอียดต่างๆ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (กรณีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่เคยเปิดบัญชีกับบริษัทจัดการมาก่อน) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจนแล้วนำใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (ถ้ามี) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้วและเอกสารหลักฐาน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (สำหรับบุคคลธรรมดา) หรือหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และหนังสือมอบอำนาจ พร้อมตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม (สำหรับนิติบุคคล) เป็นต้น พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนไปที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนทางโทรสารได้สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีบัญชีกองทุนกับบริษัทจัดการแล้ว

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 4 คน จองซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะถือเอาบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

21.4 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการจองซื้อภายในวันที่จองซื้อเท่านั้น โดยเช็คหรือดราฟท์ดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

หลังจากที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกหลักฐานการรับเงิน และสำเนาใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้เรียกเก็บเงินตามเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร และได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลงในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น

ผู้จองซื้อที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

บริษัทจัดการจะต้องนำเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับจากผู้จองซื้อเข้า “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการได้เปิดไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์และธนาคารพาณิชย์อื่นภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรกหรือไม่เกินกว่า 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายครั้งแรก

นอกจากนี้ หากผู้ลงทุนต้องการขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเพื่อจองซื้อกองทุนนี้ ผู้ลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 1 วันก่อนวันสุดท้ายของการเปิดเสนอขายครั้งแรก

21.5 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

(1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

(2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2.2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2.3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างดาวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานกำหนด

(2.4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

(2.5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

- (2.6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจูงซื้อบางส่วนหรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (2.7) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

21.6 การคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 21.6.1 กรณีที่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจูงซื้อหรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- 21.6.2 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- 21.6.3 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อทั่วไปและผู้จูงซื้อประเภทกองทุนไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 21.1 (2) และ (3) เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 21.1 (4)
 - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (6) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (7) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ เว้นแต่บริษัทจัดการจะได้ใช้สิทธิตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.1

21.6.4 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 21.6.2 และข้อ 21.6.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 21.6.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและ/หรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ข้างต้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ภายใน 14 วันนับแต่วันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย

21.7 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ ทดแทน หรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
 - สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ

- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)
2. กรณีนิติบุคคล
- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ที่มีอายุไม่เกิน 1 เดือน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
 - หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสาร เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
 - บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
3. กรณีบุคคลต่างด้าว
- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัท จัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

22. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อยู่ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) ได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนได้ บริษัทจัดการของสวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัสต์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการพิจารณาจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวมและคืนเงินทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ดังนี้

(2.1.1) จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ (2.1.1) แล้ว บริษัทจัดการจะไม่เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ให้บุคคลดังกล่าวอีก เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 หมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ข) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายในจำนวนเงินจองซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนที่คงเหลือของ 100 บาท ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจนครบตามจำนวนเงินของโครงการที่เสนอขาย โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการของวงสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวที่มีการจองซื้อสูงสุดเท่านั้น
- (2.2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random)
- (2.2.3) สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน บริษัทจัดการจะจัดสรรตามจำนวนที่จองซื้อ แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อประเภทกองทุนมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการของวงสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปแล้ว จะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
- (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียง หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการของวงสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (2) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุน

ไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบ รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธ การโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกิน กว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์เรื่องห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกิน ร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่กำกับหลักทรัพย์และตลาดการเงิน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้เจ้าหน้าที่กำกับหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่อง ดังกล่าว

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ใน สภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์

23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะ เพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนน เสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน หน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์ประชุมต้องมี ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1.2) กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1.1) และ (1.2) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มี ส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณี เป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณี เป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในสัดส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

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

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่นำดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติม และร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม

เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุนกรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณียดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

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

24.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ของผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

25.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

25.2.1 กรณีไบบ่อยลงทุน

บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ทั้งนี้ ไบบ่อยลงทุนจะมีรายละเอียดเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

25.2.2 กรณีระบบไร่ไบบ่อยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัท นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

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

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศกำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม

- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุนหรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนแล้วในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนดอนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการอนุญาตให้เปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

26.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) การบริหารกองทุนรวม

- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตาม บทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 อย่างเคร่งครัด
- 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และ หนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่ง กฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ใน กฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและ โครงการโดยไม่ชักช้า
- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือ ชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ ประชาชนและจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการ รายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงาน ด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่ง นั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและจะกระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วย ลงทุนและ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูล สำคัญพร้อมใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ ไว้ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของบริษัทจัดจำหน่ายและ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการขายหน่วยลงทุน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดู ได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไข เพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม โครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- 1.4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.5) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.6) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 1.8) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.9) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.10) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.11) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 1.12) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.13) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ
- 1.14) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

- 1.15) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.16) ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - 3.2.1 ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2.2 ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

 - 3.3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - 3.5) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.6) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 3.7) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

- 3.8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- 3.9) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- 3.10) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่มีหลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 28.4 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- 4.11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทน การจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4.15) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

26.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าว ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยหากเป็นการเปลี่ยน บริษัทจัดการภายใน 5 ปีแรก บริษัทจัดการจะคิดค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนจากบริษัทจัดการ กองทุนใหม่เป็นจำนวนเงิน 10,000,000 บาท โดยบริษัทจัดการจะไม่คิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวจาก กองทุน

อย่างไรก็ตาม หากการโอนย้ายดังกล่าวเกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการและ ทำให้กองทุนรวมเกิดความเสียหาย หรือไม่รักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามสมควร บริษัทจัดการจะ ยกเว้นไม่คิดค่าธรรมเนียมดังกล่าว

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมี การแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับ หน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัท จัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็น ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยบริษัท จัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ต่อผู้ถือหน่วย ลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง และได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัท จัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การ ดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมี นัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือ หน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว

ทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้ผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องมีมติแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวม โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือข้อ 3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2) และข้อ 3) บริษัทจัดการจะยังคงมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

- 2) ดูแล รับผิดชอบ และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินต่างๆ ที่กองทุนรวมจะพึงได้รับจากการจัดตั้งและดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น เงินจองซื้อหน่วยลงทุน เงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยลงทุน และดอกเบี้ยจากหลักทรัพย์ เงินได้จากการจำหน่ายหรือเวนคืนหลักทรัพย์ และเงินอื่นใดของกองทุนรวมและนำเข้าไปในบัญชีเงินฝากและ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินของกองทุนรวมอื่นๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 3) ดำเนินการรับมอบ ส่งมอบ เปลี่ยนแปลง จำหน่าย โอนหลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินต่างๆ เอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือเอกสารการครอบครองหลักทรัพย์ต่างๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนรับชำระหรือชำระราคาหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ให้เป็นไปตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
ในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ ในสัญญาที่เก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะจัดให้มีทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายในการดูแลและให้คำแนะนำในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญาเพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
- 4) จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม จ่ายเงินปันผล เงินจากการลดจำนวนเงินทุนที่เรียกชำระแล้ว หรือจากการลดทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 5) แจ้งและรายงานให้บริษัทจัดการทราบถึงรายละเอียดของสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การรับเงินปันผล และดอกเบี้ย และการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลต่อการถือครองหลักทรัพย์ของกองทุนรวม โดยทันทีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับข่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากตลาดหลักทรัพย์
- 6) แจ้งและรายงานให้บริษัทจัดการทราบเป็นหนังสือถึงสถานะของหลักทรัพย์ที่จะต้องปิดอินหรือกำลังอยู่ในระหว่างทำการปิดอินในชื่อของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การรับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยลงทุน ดอกเบี้ย และอื่นๆ
- 7) จัดทำรายงาน และบัญชี ดังต่อไปนี้ และส่งให้แก่บริษัทจัดการ
 - 7.1 รายงานเป็นลายลักษณ์อักษรถึงผลในการดำเนินการตามคำสั่งของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการรับมอบ ส่งมอบ เปลี่ยนแปลง จำหน่าย โอนสัญญาและจำหน่ายหลักทรัพย์ การรับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยลงทุน ดอกเบี้ย และอื่นๆ
 - 7.2 จัดทำบัญชี และรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้
 - 7.3 จัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้
 - 7.4 รายงานเป็นรายวันเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวมแยกตามประเภทของหลักทรัพย์และตามสถานภาพของหลักทรัพย์พร้อมคำนวณดอกเบี้ยค้างรับ (ถ้ามี)
 - 7.5 รายงานรายละเอียดเจ้าหน้าที่ชื่อหลักทรัพย์และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์เป็นรายวัน (ถ้ามี)
 - 7.6 รายงานงบกระทบยอดบัญชีเงินฝากธนาคารเป็นรายเดือน
 - 7.7 รายงานเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยลงทุนค้างรับของกองทุนรวม

- 8) เก็บรักษาเอกสารสำคัญของกองทุนรวม
 - 8.1 โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 - 8.2 สัญญาซื้อขาย/สัญญาเช่า/สัญญาโอนสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์
 - 8.3 สำเนารายงานการประเมินค่า
 - 8.4 เอกสารสำคัญอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้ทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์แล้ว
- 9) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (i) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ii) ทุก 1 ปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- 10) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 11) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- 12) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 13) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 14) รับรองความถูกต้องในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้และส่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรอง เมื่อเห็นว่าถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดแล้ว
- 15) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการเพื่อประกอบกับข้อมูลอื่นๆ ที่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดหาในการจัดทำรายงานในรอบปีบัญชี และส่งให้บริษัทจัดการภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีนั้น
- 16) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือไม่ปฏิบัติตามรายละเอียดโครงการของกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- 17) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละคนหรือผู้ถือหุ้นรายละหุ้น หรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำหรับค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละคนหรือผู้ถือหุ้นรายละหุ้นให้เรียกชดเชยจากทรัพย์สินของกองทุนรวม
- 18) ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศไว้โดย ครองครัดตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นราย ละคนกับบริษัทจัดการ
- 19) ในกรณีที่มีการเลิกโครงการ เมื่อเลิกโครงการแล้วหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จัด ทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ดังนี้
- (ก) รับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม
 - (ข) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแล ผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
- 20) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- 26.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
- 1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลง กัน
 - 2) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - 3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- 26.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
- 1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวมตามสัญญาบริการให้คำปรึกษา ทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - 2) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อ การลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน
 - 3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- 26.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
- 1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวมตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - 2) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ และพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) จัดเก็บรายรับและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน
รายการละ 50 บาท ต่อผู้รับโอน 1 ราย โดยผู้โอนจะถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวในวันที่ยื่นใบคำขอโอนหน่วยลงทุน
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเรียกเก็บ โดยหักจากจำนวนเงินที่เข้าบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นๆ
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนฉบับใหม่แทนฉบับเดิมที่สูงสูญหาย บริษัทจัดการจะคิดค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนในอัตรา 50 บาท ต่อ 1 ฉบับ
- (5) อื่นๆ ระบุ
(5.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ตามที่จ่ายจริง

อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะคิดค่าใช้จ่ายจากกองทุนรวมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม โดยคิดค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบทรัพย์สินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/วัน (รวมค่าพาหนะแล้ว) และนอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/วัน (ไม่รวมค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะเรียกเก็บตามจริง) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง (ถ้ามี) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์จะเป็นผู้รับภาระเอง

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ถือเป็นการแก้ไขรายละเอียดโครงการ หากค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นเกี่ยวกับการให้บริการตามสัญญาที่ต้องเพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราและ/หรือวิธีการเรียกเก็บค่าบริการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องจ่ายแก่บุคคลภายนอกอันจำเป็นที่จะทำให้ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถให้บริการตามสัญญานี้ได้ เช่น ค่าบริการของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น แต่ทั้งนี้ ค่าบริการที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดขึ้น จะต้องเป็นอัตราที่ได้รับการยินยอมจากบริษัทจัดการ

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) รวมสูงสุดจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี

- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม
ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
ไม่มี (ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระค่าเบี้ยประกันภัย)
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการ ในกรณีที่มีการจัดประชุม ตามที่จ่ายจริง ในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่าน หรือจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
(10.1) ในช่วงเสนอขายครั้งแรก :
ตามที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริงตอนต้นโครงการทั้งจำนวน โดยในทางบัญชีบริษัทจัดการจะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้น ๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย
- (10.2) หลังการเสนอขายครั้งแรก :
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย ที่เกิดขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อปีบัญชี ยกเว้นในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เฉพาะช่วงที่มีการเพิ่มเงินทุนครั้งละไม่เกิน 3 ล้านบาท
- (11) อื่นๆ ระบุ
(11.1) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมโดยตรง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมแรกเข้าและค่าธรรมเนียมในการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าจัดประชุมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการเซ็นสัญญาต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญาและค่าแปลเอกสาร ค่าจัดพิมพ์และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หรือประกาศที่สำนักงาน

- คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการตามที่กฎหมายหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.2) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ จัดส่ง และค่าแปลหนังสือที่ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และแบบฟอร์มต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม เช่น ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน เช่น ค่าใช้จ่ายในการนำส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสารสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.3) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยลงทุน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมโดยตรง ที่บริษัทจัดการดำเนินการหรือมีหน้าที่ดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายกำหนด หรือเป็นการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมโดยตรงรวมถึงค่าลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน ตามที่จ่ายจริง
- (11.4) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ การเพิ่มเงินทุน หรือการลดเงินทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมโดยตรง เช่น การลงประกาศหนังสือพิมพ์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การทำเอกสารแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.5) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีกองทุนรวมกับธนาคาร เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าสมุดเช็ค เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.6) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มเงินทุนและ/หรือการลดเงินทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในกรณีเพิ่มทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดเงินทุนและ/หรือจ่ายเงินปันผล ค่าธรรมเนียมการออกเช็คหรือค่าธรรมเนียมการโอนเงินเข้าบัญชีให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าประกาศในหนังสือพิมพ์ ค่าบริการเตรียมการจัดส่งเช็ค ค่าของจดหมาย ค่าไปรษณียากรสำหรับส่งเอกสารต่างๆ หรือหนังสือติดต่อกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มเงินทุนและ/หรือการลดเงินทุน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.7) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการสอบบัญชี ตามที่จ่ายจริง
- (11.8) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดชำระบัญชีกองทุนรวมจนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (11.9) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการประเมินค่า ในอัตราที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง
- (11.10) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด เช่น ดำเนินการซื้อ ขาย เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือดำเนินการด้านการตลาด ในอัตราที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่า

ทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง แต่จะไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า

- (11.11) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนของหลักประกัน ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าอากรแสตมป์ ภาษีโรงเรือน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกันที่เกิดจากการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.12) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เกี่ยวกับการตรวจสอบสินทรัพย์ และหนี้สิน (Due Diligence) ค่าทนายความ ค่าจ้างวิศวกร ตรวจสอบโครงสร้างของอาคารและประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.13) ค่าใช้จ่ายในการต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อใหม่ ซื้อมทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้อื่นใดที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจหรือทำการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะหาผลประโยชน์
- (11.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในอัตรามาตรฐานภายในของบริษัทจัดการ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เป็นต้น
- (11.15) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแลและ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และ/หรือค่าเบี้ยประกันภัยอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง
- (11.16) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ซื้อหรือขายเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ ของกองทุนรวม รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาลเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง
- (11.18) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (11.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง

- (11.20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง ยกเว้น ความเสียหายนั้นเกิดจากการทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือโดยเจตนาของบริษัทจัดการเอง
- (11.21) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ตามที่จ่ายจริง
- (11.22) ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นแก่บริษัทจัดการ ตามที่จ่ายจริง อันเนื่องมาจากการที่บริษัทจัดการถูกบุคคลอื่นใดเรียกร้อง ฟ้องร้อง หรือให้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลนั้น ซึ่งเกิดจากการลงทุนใดๆ ในทุกกรณีที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของบริษัทจัดการ
- (11.23) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดการกองทุนรวม เช่น ค่าเสียหายอันจะเกิดจากภัยธรรมชาติ ภัยจากสงครามกลางเมือง เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (11.24) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรับจ้างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนของกองทุนรวม ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) – (11) ข้างต้น เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน อันเนื่องมาจากค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมดังกล่าว ข้างต้น จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมตาม (1) - (3) จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายภายใน 20 วันทำการแรกของเดือนถัดไปหลังจากวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่ใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายจะคิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ สิ้นเดือนก่อนเกิดค่าใช้จ่าย

สำหรับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตาม (4) ถึง (11) จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีบริษัทจัดการจะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

27.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย :

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ 27. “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากจำนวนค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม/ลด/ยกเว้น คิดเป็นอัตราไม่เกินตามที่ระบุไว้ในโครงการ

อย่างไรก็ดีในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการตี
ประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ในกรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุในข้อ 27.1 และข้อ 27.2 บริษัทจัดการจะกระทำ
เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบตามวิธีการดังต่อไปนี้

(2.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกันและ

(2.2) ตีประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง

**28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย
ลงทุน**

28.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วัน
สุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือน
ธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าว
เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมี
รายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยม
ตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มิใช่ผลประโชยน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโชยน์นั้นรวมเข้าเป็น
ทรัพย์สินของกองทุนรวม

28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และตีประกาศไว้ใน
ที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ
ประเภทและที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

28.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อ
มูลค่าของสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการ
เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ไม่มี

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

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

29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

- 30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว
- 30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือน ธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2556

32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ "การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ"

32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนการลงทุน หากกองทุนรวมต้องเลิกไป โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วได้ทั้งหมดของกองทุนรวม

32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

32.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

32.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

เว้นแต่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะกำหนดเป็นอย่างอื่น การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการจะเป็นดังนี้

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ หากมิได้กระทำตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

33.2 ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการได้กระทำตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติให้แก้ไข

33.3 บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม แล้วแต่กรณี

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.4 แล้ว
- 34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 34.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 34.4 คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 13.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุนจนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุนไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 26.1.1 5) “สิทธิในการดำเนินการจัดการ” หรือข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้ง

ทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ไม่มี

36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

38. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี