

คำจำกัดความ		
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็น

๗

		หน่วยลงทุน ที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัท จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา จากการลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำ หน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมี หน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็น บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการ ให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกัน และจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุ ไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิ ในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

๓๖

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป อาทิเช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ สภาวิชาชีพ สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน
การสอบทานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

หน้า ๓

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการ ป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวม ได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้ หมายความว่ารวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ใน สภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหา ริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 รวมทั้งการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริหารจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไป ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหา ริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่า ด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

หน้า ๓

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็น กองทรัพย์สิน ไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินตาม โฉนดที่ดินเลขที่ 10023, 10038, 191276, 191277, 191278, 191279, 191280, 191281, 191282, 191283, 192788, 192789, 192790, 192791, 192792, 192793, 192794, 192795 ตำบลคลองตัน อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 57.9 ตารางวา รวมถึงส่วนควบ
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคารตึก 27 ชั้น เชื่อมอาคาร 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง ที่จอครด 178 คัน เพื่อใช้เป็นโรงแรม ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลิศสิน 1) แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า รวมถึงส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ เช่น เติียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ ตู้ยกถัง เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่บริษัทจัดการ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทร : 0-2786-2000
โทรสาร : 0-2786-2370
www.uobam.co.th

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้
- 1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Quality Hospitality Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : QHOP
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- 1.7 ลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุน : ผู้ลงทุนทั่วไป ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนสถาบัน

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 1,913,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสิบสามล้านบาท)
เงื่อนไข :

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้

- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 191,300,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสามแสนหน่วย)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ

2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : 1,913,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสิบสามล้านบาท)
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 191,300,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสามแสนหน่วย)
- (3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท
- (4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ : 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. นโยบายการลงทุน

4.1 การลงทุนครั้งแรก

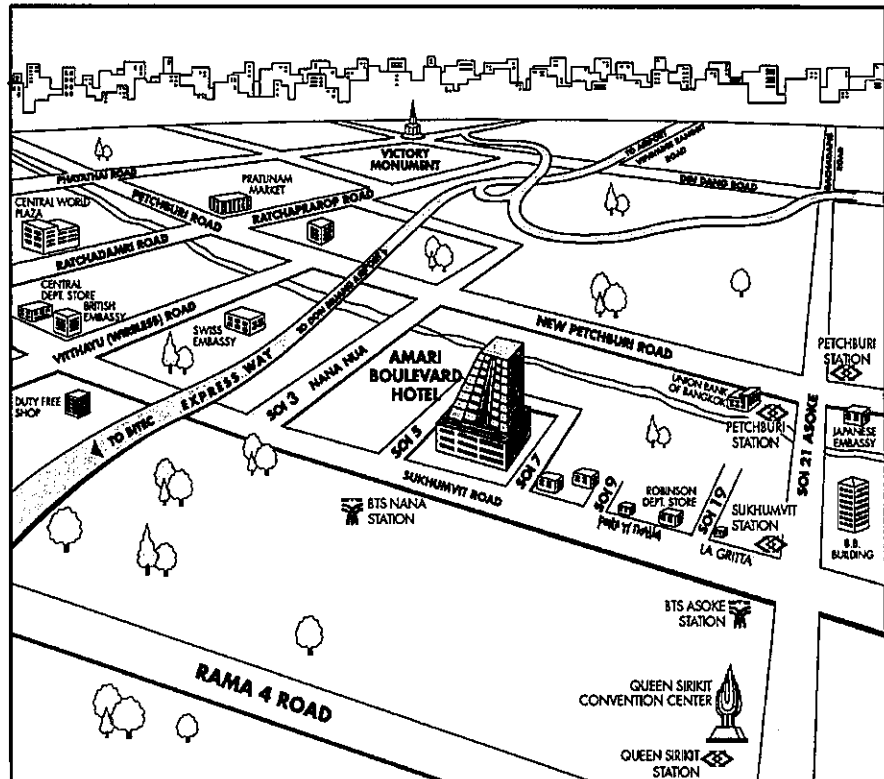
บริษัทจัดการจะทำการลงทุนโดยการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคาร โรงแรม (Hotel) จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ โรงแรมอมารี บูลเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel) เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมอมารี บูลเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

1. ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของโรงแรมอมารี บูลเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

โรงแรมอมารี บูลเลอวาร์ด เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ซึ่งได้รับการจัดอันดับจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ประกอบด้วยห้องพักแบบ Superior, Deluxe และ Suite จำนวนรวม 315 ห้อง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น ห้องอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย (fitness) ห้องจัดเลี้ยง บริการซักรีด ตลอดจนศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจ อินเทอร์เน็ต 24 ชม. และร้านค้า เป็นต้น

โรงแรมอมารี บูลเลอวาร์ด ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 (เล็คติน 1) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งถนนสุขุมวิทถือเป็นถนนสายธุรกิจหลักสายหนึ่งที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ธนาคาร รวมถึงร้านค้าต่างๆ มากมาย นอกจากนี้ยังมีการคมนาคมและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ โดยอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ตลอดจนทางขึ้นลงทางด่วนสุขุมวิท



2. ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ที่ต่อเชื่อมกัน ได้แก่

- (1) อาคาร Siam Wing เป็นอาคารสูง 14 ชั้น และ
- (2) อาคาร Krungthep Wing เป็นอาคารสูง 27 ชั้น ประกอบด้วยที่จอดรถจำนวน 178 คัน

รวมห้องสำหรับให้เช่าพัก 315 ห้อง ทั้งสองอาคารตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 57.9 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 30,315 ตารางเมตร โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนสิงหาคม 2532 และมีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2541 ถึงปี 2547

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 7 ชุด เป็นลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด และลิฟท์ขนของจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

3. การบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ปัจจุบันดำเนินการบริหาร โดย Amari Hotels and Resorts Co., Ltd. ภายใต้สัญญาบริหารจัดการซึ่งทำขึ้นระหว่าง บริษัท คาวลิตี อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ กับ Siam Lodges Co., Ltd. ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น Amari Hotels and Resorts Co., Ltd. (“อมารี”) โดยได้เริ่มทำสัญญาดตกลงว่าจ้างอมารี เข้าบริหารจัดการ โรงแรมตั้งแต่ปี 2532 และการต่ออายุสัญญาล่าสุดจะครบกำหนดในปี 2554

4. สถานภาพและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 5 ปีย้อนหลังของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

ในปี 2549 โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ที่กองทุนรวมจะเข้ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 74.70 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2545	2546	2547	2548	2549
รายได้ค่าห้องพัก (ล้านบาท)	183	177	236	259	284
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	87.80	75.80	79.60	76.70	74.70
อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ห้อง)	1,849	2,074	2,634	2,998	3,378
อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ห้อง)	1,978	2,219	2,819	3,208	3,614

5. จุดเด่นของโรงแรมอมารี ภูเก็ต

โรงแรมอมารี ภูเก็ต เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ

มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากล เนื่องจากอมารี เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการบริหารและจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้รวมโรงแรมไว้ในกิจกรรมด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและเข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

6. รายละเอียดของโรงแรมอมารี ภูเก็ต ที่กองทุนรวมจะเช่า

กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรมอมารี ภูเก็ต ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 18 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 10023, 10038, 191276 – 191283 และ 192788 – 192795) เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 57.9 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมอมารี ภูเก็ต และอาคารสิ่งปลูกสร้างโรงแรมอมารี ภูเก็ต ซึ่งรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มจากวันที่กองทุนได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมอมารี ภูเก็ต และกองทุนรวมจะซื้อบรรดาทรัพย์สิน เครื่องอุปกรณ์ และวัสดุตกแต่งต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการโรงแรมอมารี ภูเก็ต จากบริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

โรงแรมอมารี ภูเก็ต ที่กองทุนรวมจะเช่ามีพื้นที่รวมทั้งหมด 30,315 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราส่วนคิดเทียบกับ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
1. พื้นที่ห้องพัก	315	10,516	34.69
Superior Rooms	127	28	
Deluxe Rooms	138	32	
Deluxe Terrace Rooms	16	40	
Deluxe Corner Rooms	20	49	

mi
yp

Suites	14	66	
2. พื้นที่ให้บริการ*		10,149.50	33.48
3. ที่จอดรถ		6,612	21.81
4. ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ**		2,452.50	8.09
5. พื้นที่นอกอาคาร		585	1.93
รวม		30,315	100.00

หมายเหตุ

- * พื้นที่ให้บริการ ได้แก่ ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง บริเวณรับแขก (Lobby) ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness) สระว่ายน้ำ ร้านค้า (Retail shops) และสำนักงานผู้บริหาร (Back Office)
- ** ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ เช่น ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้อง Boiler ห้องอาหารและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าสำหรับพนักงาน และพื้นที่เก็บแท็งก์น้ำมันชั้นดาดฟ้า เป็นต้น
- *** ราคาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะเช่าเท่ากับ 1,780,000,000 บาท และราคาเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการที่กองทุนรวมจะซื้อเท่ากับ 50,000,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,830,000,000 บาท

ข้อมูลราคาประเมิน

1. ราคาประเมินของบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2550 เท่ากับ 2,210 ล้านบาท ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)
2. ราคาประเมินของบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2550 เท่ากับ 2,000 ล้านบาท ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบประมาณการรายได้ (Income Approach)

4.2 สรุปภาพรวมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งผู้ถือหุ้นหลายรายของบริษัท อันได้แก่ นายกฤษณ์ นฤหัตถ์ นายณรินทร์ นฤหัตถ์ นายวรินทร์ นฤหัตถ์ และนายลักษณะ นฤหัตถ์ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด นอกจากนั้น นายกฤษณ์ นฤหัตถ์ และนายณรินทร์ นฤหัตถ์ ยังทำหน้าที่เป็นกรรมการบริหารของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ด้วย (โปรดดูภาคผนวก - รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และรายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมจะซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับโครงการโรงแรมจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และนำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าวจัดให้เช่าแก่บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ต่อไป

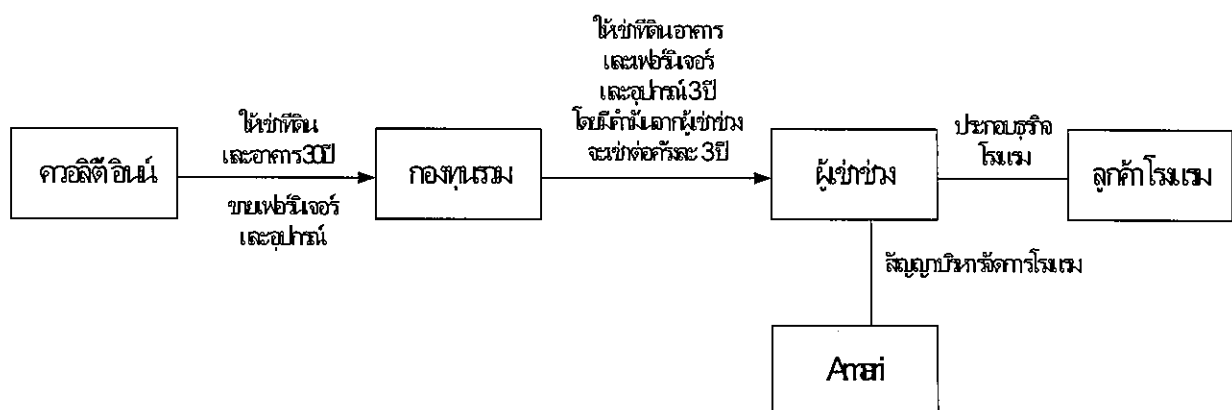
ทั้งนี้ ในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการดังกล่าว กองทุนรวมจะ เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ ตามสัญญากระทำการระหว่างนายกรินทร์ นฤหัตถ์และนายกรินทร์ นฤหัตถ์ ในฐานะกรรมการบริษัท บูลอว์เวิร์ด โฮเต็ล จำกัด กับกองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีตามรายละเอียด ที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 โดยนายกรินทร์ นฤหัตถ์และนายกรินทร์ นฤหัตถ์ จะตกลงวางเงินประกันเป็นหนังสือค้ำประกัน ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม สำหรับระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 5 ปีดังกล่าว

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

อนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาเช่าช่วง โดยในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงใหม่นั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง ซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย

ทั้งนี้ รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



4.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,780,000,000 บาทในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
หลักประกัน	ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญานับนี้ เพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้ หรือสัญญากระทำการ และสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าในสถานะใดๆ) เข้าทำกับกองทุนรวม และเพื่อประกันค่าเสียหายใดๆ รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ▪ จัดจ้างนองทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุน ▪ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แก่กองทุน ▪ การโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุน (ตามเงื่อนไขข้างต้น)
การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการ

การประกันภัย (ต่อ)	ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้งำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และกองทุนรวมจะได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้ ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย - เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้จะถือว่าอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่พื้นที่ของอาคารที่เช่าตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 1-25 ของระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนอาคารที่เช่า หรือซ่อมแซมอาคารที่เช่า
-------------------------------	--

การประกันภัย (ต่อ)	ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบ ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารที่เช่าดังกล่าว หรือการซ่อมแซมดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด) (ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่ากองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าวและตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทน โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวม บอกเลิกสัญญา ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่าและกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับโดยอนุโลม 2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนที่ไม่
-------------------------------	---

๕
๗

การประกันภัย (ต่อ)	เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว 3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารที่เช่า มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวหรือไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว 4. ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 1. ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติก่อน
สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการเช่าต่อ	ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า
สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำที่ดินเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวา อันเป็นที่ตั้งของอาคาร โรงแรมเชรราตัน แกรนด์ สุขุมวิท รวมทั้งอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ปัจจุบัน ได้แก่ อาคารเลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่า ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่าก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of First Refusal)

๓
๗

4.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ กองทุนรวมจะให้เช่าช่วงแก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป
ค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี
ค่าเช่า (ต่อ)	ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท (ข) ค่าเช่าแปรผัน ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้ ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)] + ฉ$ โดยที่ ก = อัตราร้อยละ 85 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของ

ค่าเช่า (ต่อ)	เอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงาน งบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงาน งบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่าสอง 2 ปีแรก ให้เงินสำรองตามข้อ ฉ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ซ = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ซ - ค - ง - จ - ฉ - ซ) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของ เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม
การตรวจสอบค่าเช่า	ภายใต้บังคับของข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่าช่วง ในแต่ละปีคู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบจำนวนค่าเช่าซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระไปในปีบัญชีใดๆ จากงบการเงินประจำปีของผู้เช่าช่วงซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว”) ในกรณีที่ค่าเช่าทั้งหมดซึ่ง ผู้เช่าช่วงได้ชำระแล้วในปีบัญชีใดๆ

	(“ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว”) มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าซึ่งควรจะได้ชำระตามงบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“ค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว”) กองทุนรวมตกลงจะ คืนเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วกับค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ในกรณีที่ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระ คืนเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้วกับค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว ทั้งนี้ งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว หมายถึง รายงานงบกำไรขาดทุนที่ได้รับ การตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด.				
หนังสือค้ำประกัน	นายกิรินทร์ นฤหัตถ์และนายนิรันดร์ นฤหัตถ์ ได้ดำเนินการวางหนังสือค้ำประกัน ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องเงินตามหนังสือค้ำประกันเพื่อนำมาชำระเงินชำระเพิ่มครั้งแรก และ ค่าส่วนต่างครั้งหลัง และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามสัญญาเช่าช่วง และสัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ (ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง)				
สัญญากระทำการ	ตามข้อกำหนดของสัญญากระทำการระหว่างนายกิรินทร์ นฤหัตถ์และนายนิรันดร์ นฤหัตถ์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้สัญญา”) กับ กองทุนรวมนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันว่าค่าเช่าของโครงการซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้กับกองทุนรวมตามสัญญาเช่าช่วงจะต้องไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกันรายปีดังต่อไปนี้ (ก) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่หนึ่ง - สำหรับปีที่หนึ่ง และปีที่สองของระยะเวลาการเช่า 173,044,241 บาท ต่อปี - สำหรับปีที่สามถึงปีที่ห้าของระยะเวลาการเช่า 163,479,241 บาท ต่อปี (ข) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สอง <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวน</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีแรก</td><td>ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	จำนวน	ปีแรก	ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย
ปีที่	จำนวน				
ปีแรก	ร้อยละ 2 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย				

สัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง (“รายได้รวม”)	ปีที่ 2	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
	ปีที่ 3	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
	ปีที่ 4	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
	ปีที่ 5	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
สัญญากระทำการ (ต่อ)	(ค) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม	
	ปีที่	จำนวน
	ปีแรก	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
	ปีที่ 2	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
	ปีที่ 3	ร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม
	ปีที่ 4	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม
	ปีที่ 5	ร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม
	โดยการชำระค่าเช่าที่รับประกันรายปีให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้	
	(1) ค่าเช่าที่รับประกันรายปีตามที่กำหนดข้างต้นให้แบ่งเป็น 2 (สอง) ส่วนเท่า ๆ กัน โดยเงินประกันที่คำนวณได้สำหรับระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของระยะเวลาการเช่าแต่ละปี ให้มีจำนวนเท่ากับครึ่งหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีของรอบปีบัญชีนั้น ๆ (“ค่าเช่าที่รับประกัน ครึ่งแรก”)	
	(2) ถ้าจำนวนค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับสำหรับระยะเวลาระหว่าง 6 (หก) เดือนแรกของระยะเวลาการเช่าแต่ละปีสำหรับรอบปีการเช่าใด ๆ (“ค่าเช่าครึ่งแรกที่ได้รับจริง”) มีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าที่รับประกันครึ่งแรกสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะชำระเงินส่วนต่างระหว่างค่าเช่าที่รับประกันครึ่งแรก และค่าเช่าครึ่งแรกที่ได้รับจริงให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 30 (สามสิบ) ของเดือนถัดไปนับจากวันสุดท้ายของเดือนที่ 6 (หก) ของระยะเวลาการเช่าในปีดังกล่าว (“เงินชำระเพิ่ม ครึ่งแรก”)	
	(3) ถ้าจำนวน (ก) ค่าเช่าครึ่งแรกที่ได้รับจริง (ข) ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับสำหรับระยะเวลาระหว่าง 6 (หก) เดือนหลังของระยะเวลาการเช่าแต่ละปี	

สัญญากระทำการ (ต่อ)	สำหรับรอบปีการเช่าใด ๆ (“ค่าเช่าครั้งหลังที่ได้รับจริง”) และ (ค) เงินชำระเพิ่มครั้งแรก (หากมี) มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกันรายปีสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะชำระเงินส่วนต่างระหว่าง (1) ค่าเช่าที่รับประกันรายปี และ (2) ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริงรวมกับ ค่าเช่าครั้งหลังที่ได้รับจริง และเงินที่ชำระเพิ่มครั้งแรก ให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 30 (สามสิบ) ของเดือนถัดไปนับจากวันสุดท้ายของเดือนที่ 12 (สิบสอง) ของระยะเวลาการเช่า ในปีดังกล่าว (“ค่าส่วนต่างครั้งหลัง”) การผ่อนเวลาการชำระเงินของค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม ในกรณีที่ภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดจากเดือนที่ 6 หากค่าเช่า ครั้งแรกที่ได้รับจริงมีไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่รับประกันครั้งแรกหรือในกรณีที่ภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดจากเดือนที่ 12 ของระยะเวลาการเช่าในปีใด หากจำนวน (ก) ค่าเช่าครั้งแรกที่ได้รับจริง (ข) ค่าเช่าครั้งหลังที่ได้รับจริง และ (ค) เงินชำระเพิ่มครั้งแรก (หากมี) รวมกัน มีไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่รับประกันรายปี (แล้วแต่กรณี) ในรอบปีระยะเวลาการเช่าใด กองทุนตกลงผ่อนเวลาการชำระค่าเช่าที่ไม่เพียงพอดังกล่าวเป็นจำนวนไม่เกินจำนวนค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สามในปีนั้น (“ค่าเช่าที่ผ่อนเวลาให้”) ให้แก่ผู้ให้สัญญา โดยผู้ให้สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าที่ผ่อนเวลาให้ให้แก่กองทุนภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการผ่อนเวลาดังกล่าว โดยในกรณีที่มีการผ่อนเวลาดังกล่าว ให้มีการคำนวณเงินชำระเพิ่มครั้งแรก และ/หรือค่าส่วนต่างครั้งหลังจากค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่หนึ่ง ค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สอง และค่าเช่าที่รับประกันรายปีส่วนที่สาม (เท่าจำนวนที่มีเพียงพอชำระ) เท่านั้น และในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถดำเนินการได้ตามเงื่อนไขการผ่อนเวลาของกองทุน จะไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้ให้สัญญาตามสัญญากระทำการ
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น ■ ดำเนินการให้บริษัท ควอลิตี อินน์ จำกัดจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน

หลักประกัน (ต่อ)	■ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดแก่กองทุน ■ โอนสิทธิในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุนรวม
สภาพของทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และภายใต้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับ โครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมซึ่งมิได้เกิดขึ้นโดยปกติหรือที่ เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตามคำนิยามของ Building and Appurtenances ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานกับอมาริ (Extraordinary Repairs to or Replacements of Equipment included in the definition of Building and Appurtenances) (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ผู้เช่า ช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็น เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กอง ทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตาม สมควรเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทัน กำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทุนรวมแต่ เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มี เหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมตกลงจะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นและสำรองเงินไว้ เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ใน ข้อนี้
การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และ วินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์ การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้

	เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าเช่าแห่ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้แก่ผู้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาอันสมควร (โดยปราศจากดอกเบี้ย) ทั้งนี้ การส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนนั้น โดยกองทุนรวมตกลงให้ถือว่าเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมได้รับจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญากระทำการระหว่างกองทุนรวมและนายภิรินทร์ นฤล้ำ และนายณรินทร์ นฤล้ำ ซึ่งเข้าทำในฐานะกรรมการบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้นโยบายประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ นอกจากนี้ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
--	---

อนึ่ง กองทุนมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการจัดหาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควร ได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย จะมีคำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบเป็นอย่างอื่น กองทุนจะขยายขอบเขตของหลักเกณฑ์การลงทุนและการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

4.5 ชื่อและที่อยู่ของผู้ให้สัญญา

ชื่อ นายกรินทร์ นฤหาล้า

ที่อยู่ 393 ถนนสุขุมวิท 71 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ชื่อ นายณรินทร์ นฤหาล้า

ที่อยู่ 393 ถนนสุขุมวิท 71 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

4.6 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

ก) โรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ด อยู่ภายใต้การบริหารงานโดยอมารี

มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้งานจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและ
บริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากล เนื่องจากอมารี เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหาร
และจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้ร่วมโรงแรมไว้ในกิจกรรม
ด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและ
เข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

ข) โรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ดตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซึ่งอยู่ใจกลางของย่านธุรกิจแห่งหนึ่งของ
กรุงเทพมหานคร

โรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ด เป็น โรงแรมซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่ง
บันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็น
ระบบ

ค) อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี

อุตสาหกรรมโรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงความคล่องตัวทาง
การเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่จะโตอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะ
เพิ่มขึ้นจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งใน
ระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

ง) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

โรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ด มีรายได้รวม เท่ากับ 316.53, 340.65, และ 372.55 ล้านบาท ในปี 2547 ปี
2548 และ ปี 2549 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 27.5 ร้อย
ละ 7.6 และร้อยละ 9.4 ต่อปีตามลำดับ โดยมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 79.6 76.7 และ 74.7 ในปี 2547
ปี 2548 และปี 2549

จ) กำประกันค่าเช่าของโรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ดเป็นระยะเวลา 5 ปี

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน นายกิริรินทร์ นฤหาล้า นายณรินทร์ นฤหาล้าจึงให้การ
สนับสนุน ในการดำเนินการของกองทุนโดยการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีของโรงแรมอมารี บูล
เอดวาร์ด ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4

ฉ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

เว้นแต่ควอลิตี้ อินน์จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตลอด
ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
วันแรก ควอลิตี้ อินน์ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับ
จัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ ควอลิตี้ อินน์ตกลงจะไม่ จำหน่าย ขาย โอนหน่วย
ลงทุนดังกล่าว หรือก่อการระงับหุ้นใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่รวมถึง
การจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ควอลิตี้ อินน์ เพื่อเป็นประกันการ
ชำระหนี้ และหากไม่มีการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว ควอลิตี้ อินน์ตกลงจะนำไปแสดงกรรมสิทธิ์ใน

mr
hp

หน่วยลงทุนดังกล่าวฝากไว้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเก็บรักษาตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

- ข) ควอลิตี้ อินน์ และ นายกิริรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้า จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ควอลิตี้ อินน์ จะจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน และการจำนำหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งนายกิริรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้า นายวรินทร์ นฤหล้า นายสุรินทร์ นฤหล้า นายอมรินทร์ นฤหล้า นายลักษณะ นฤหล้า และนายราชวิน นฤหล้า ถืออยู่ทั้งหมดให้กับกองทุน และนายกิริรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้าตกลงจะดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง 5 ปีแรก ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เพื่อประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป เพื่อให้พนักงานลงทุนมั่นใจในการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ดจะเป็นไปอย่างเรียบร้อย

4.7 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด”

4.7/1 การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารจัดการและชื่อโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ด ภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่อาคารโรงแรม

อมารีขอส่งมอบการบริหารโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ด คืนให้แก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยอ้างเหตุ อาคาร โรงแรมมีความเสื่อมสภาพตามการใช้งาน ประกอบกับบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ยังไม่สามารถหาข้อยุติเรื่องแผนงานปรับปรุงโรงแรมได้ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของแบรนด์อมารี หลังจากนั้น บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้ดำเนินการบริหารโรงแรมในนามตนเองโดยใช้ชื่อโรงแรมว่า โรงแรม บูลเอวาร์ด กรุงเทพ

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมติไม่คัดค้านในการที่กองทุนรวมจะอนุมัติงบประมาณจำนวน 250,000,000 บาท ให้แก่ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เพื่อดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงห้องพัก และเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ภายในอาคาร โรงแรม และไม่คัดค้านในการที่กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาปรับปรุงซ่อมแซมกับบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้เข้าทำสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการ โรงแรมบูลเอวาร์ด กรุงเทพ กับ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2563 (“สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่”)

สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ กำหนดระยะเวลาสำหรับซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารโรงแรม เป็นระยะเวลา 24 เดือน นับจากวันที่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้รับเงินงบประมาณการปรับปรุงอาคาร โรงแรมซึ่งจ่ายโดยกองทุนรวมครั้งแรก และ กำหนดให้ ปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่จากเดิมปีละ 124,345.008 บาทต่อปี เป็นปีละ 127,000.000 บาท โดยให้มีผลนับถัดจากวันที่กองทุนรวมรับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารโรงแรม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

โดยบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้เบิกเงินงบประมาณการปรับปรุงอาคารโรงแรมครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 และ ดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรมได้แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2567 และ กองทุนรวมรับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรม เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2567 และ ค่าเช่าคงที่ในอัตราใหม่มีผลตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2567 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ในระหว่างที่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้ดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรมเกือบจะเสร็จสมบูรณ์ ได้ขอให้กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติให้บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แต่งตั้ง บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม ภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรมแล้วเสร็จ บริษัทจัดการกองทุนรวมจึงได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุนเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุนพิจารณาเรื่องกล่าว และ ผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุนของกองทุนรวมมติอนุมัติให้บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แต่งตั้งบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรมภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรมแล้วเสร็จ ภายหลังจากผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติดังกล่าวแล้ว บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรมต่อจนแล้วเสร็จ และกองทุนรวมได้รับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารโรงแรม เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2567 ดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้น บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด จัดเตรียมระบบการบริหารจัดการภายในโรงแรม เพื่อให้โรงแรมเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) รวมถึงการจัดเตรียมป้ายชื่อเอกสาร แผ่นพับ และข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ของโรงแรม เพื่อแก้ไขชื่อของโรงแรมเป็นชื่อ “โรงแรม NH Bangkok Sukhumvit Boulevard” จนกระทั่งแล้วเสร็จ โดยต่อมาเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567 บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้แจ้งการเปิดดำเนินการโรงแรมอย่างเป็นทางการ ภายใต้อำนาจ “โรงแรม NH Bangkok Sukhumvit Boulevard” และแต่งตั้งบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรมรายใหม่

4.8 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต ผู้จัดการกองทุนรวมอาจพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุน (ปรับ portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุน และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุน ทุกฝ่ายแล้วโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นว่ายนลงทุนอีก

ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทุนรวมอาจพิจารณาจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือสำนักงาน และ/หรือ พื้นที่ให้เช่ารายย่อยในโรงแรม (retail space) รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าของโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ด ในกรณีที่บริษัทควอลิตี้ อินน์ จำกัด ประสงค์ที่จะนำโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ด ออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีแล้ว บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal)

อนึ่ง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจตามกฎหมาย จะมีคำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือเห็นชอบในการขยายขอบเขตของประเภททรัพย์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ หรือขยายขอบเขตสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขยายขอบเขตการลงทุนและการหาประโยชน์ให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้วโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนอีก

4.9 ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว แต่ประการใด

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมือง อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนในการจัดการเลือกตั้งทั่วไป อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

4) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียด จากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายใน

หน้า ๒๙

การปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความต้องการและปริมาณ

การซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวม ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจ่ายเงินปันผลหรือการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณ

การเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโรงแรม

โรงแรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้เข้าพักในโรงแรม

2) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าแปรผัน

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน อย่างไรก็ตามค่าเช่าแปรผันดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดของโรงแรมซึ่งขึ้นลงได้ตามภาวะธุรกิจ

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรม การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพักและบริการของโรงแรม การที่มีจำนวนโรงแรมเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของห้องพักและบริการของโรงแรมเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้น

4) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังลงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโรงแรม โครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำ

ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรม

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงโรงแรมให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในโรงแรมหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรม ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้เช่าช่วงเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติโรงแรมจะไม่มีภาระหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อการเช่าแปรผันจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณที่มีการปรับปรุง

6) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับบอริปปไต และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่าโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งย่อมทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะดำเนินการเพื่อให้สัญญาเช่ามีการกำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถูกเวนคืนนั้นสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้หรือไม่ ในกรณีที่กองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้ นั้น ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีใน

วันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม และในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าช่วงในอัตราขั้นต่ำปีละ 124,345,008 บาท และค่าเช่าแปรผันที่คิดคำนวณจากส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง นอกจากนั้น กองทุนรวมยังสามารถใช้สิทธิบังคับเอากับหลักประกันได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่าเช่าพักและบริการของโรงแรมที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) ความเสี่ยงจากการเลิกสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้ผู้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อการจัดหาประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วง

(ข) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้สัญญาารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญาารายใหม่แทนผู้ให้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้ให้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกัน ได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาผู้สัญญาารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุน

(ค) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคาร และบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจะขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดให้กับกองทุนรวม และกองทุนจะให้ผู้ให้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากกองทุนรวมใช้สิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าช่วงต่อสัญญาแต่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องดำเนินคดีเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงนั้น มีความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่กองทุนรวมอาจจะได้รับ

ค่าเสียหายเฉพาะที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแล้วของสัญญาเช่าช่วงเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามที่ระบุข้อ 4.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าช่วง

(ง) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 – 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควรเนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับ โอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรม หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อื่นๆ นอกจากกองทุนดำเนินการหา คู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้กระแสนายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

6) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทาง เศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการ ประกันภัยได้

ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และ วินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้น ฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดย การประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับ ผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกัน ได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของ กองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการ ทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้เช่าตามสัญญาเช่าตกลงจัดให้มีการทำ ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบด้วย ทั้งนี้ ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป และกองทุนรวมจะได้จัดให้มีการประกันภัยคุ้มครอง

สิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบ

4.10 ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
- 2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่จากรายงานการประเมินมูลค่าสูงสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยจะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

อนึ่ง แนวทางและหลักเกณฑ์ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุน”

5. นโยบายการกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 6.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ
- 6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มียกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนรวมหากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 6.1.9 กองทุนรวมจะถืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าสิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

- 6.1.11 ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการ จะต้องกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเข้าลักษณะที่

(ก) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ

(ข) เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมดังกล่าว ให้นับรวมมูลค่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือน ซึ่งเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย

การทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ต้องกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (2) จัดให้มีข้อมูลในหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุม แล้วแต่กรณี เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ
- (3) ในกรณีที่เป็นการขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- (4) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่ส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การนับคะแนนเสียงต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไป ที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ด้วย ในกรณีเช่นว่านี้ ให้แนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ไปกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น และมีให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทุนรวมอาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจ

๓
๗

กำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

- (3) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ตามข้อ (1) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้บริษัทจัดการเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทุนรวมในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่ที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
- (4) ในกรณีที่เงินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติดีเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- (5) ในกรณีที่เงินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวมต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้
 - (ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว
 - (ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554
- (6) ในกรณีที่เงินอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สตั๊กหลัง โอนประเภทมีสิทธิไถ่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้
 - (ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงินดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง
 - (ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามข้อ (4) (5) (6) (7) (8) (9) และ (10) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็น ผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สตั๊กหลัง โอนประเภทมีสิทธิไถ่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) ช่วงระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - (2) ช่วงระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม
- การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นำรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สตั๊กหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสตั๊กหลัง โอนประเภทมีสิทธิไถ่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใด ๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยบริษัทนั้นตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.1 โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล
- (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี ผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามที่ระบุไว้ในข้อ 29/1 โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และ ไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 (4)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่า

ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.2 (4)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สังการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (4) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) และข้อ (2) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผลโดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม

กฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการ สั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

8.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ดังนี้

8.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550

8.1.2 บุคคลดังต่อไปนี้ ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้ว ก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

(1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวม เพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(2) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(3) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

8.1.3 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

8.1.4 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

8.2 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ฉบับแก้ไขเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.2 โดยอนุโลม
- 8.4 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8. นี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
- 8.5 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 8.2(3) และข้อ 8.3 บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 8.6 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่า บริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 8.7 บริษัทจัดการจะยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ตามข้อ 8.1.1 หรือบุคคลตามข้อ 8.4 ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2550 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550
 - (2) หากบุคคลตามข้อ 8.1.2 ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และไม่มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

๓
๗

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อขาย / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกการซื้อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิณัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือถูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกันเพื่อ กองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุน

๓
๗

รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

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

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน(Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน การตัดสินใจลงทุนในการซื้อ เข้า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุน จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

12.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 5 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่เกิน 3 คน
2. กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 2 คน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการ

ลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุน รายที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน คณะกรรมการลงทุนทั้งหมด โดยจำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการจะมากกว่าจำนวน กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนอยู่ 1 คน

ทั้งนี้กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการ ลงทุน

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญ ประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือ โทรสาร หรือทาง จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการ ส่ง หนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าว สละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดย คณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้ คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของ มติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์กรประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุม เกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการเข้า ร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่ง ประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

Handwritten marks and signature at the bottom right corner.

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาอนุมัติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้กับบุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 968 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ (02) 614-5588

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

น.
น.

- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใน โครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิม โดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย

๓
๗

- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมคหน้าทีลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 968 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (02) 614-5588

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางสาวรัชดา ยงสวัสดิ์วานิชย์ และ/หรือ นางสาวสมใจ คุณปสุต และ/หรือ นางสาวรัตนา จาละ

ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด
193/136-137 อาคารเลคริชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ ชั้น 33

ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ (02) 264-0777, (02) 661-9190

โทรสาร (02) 264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร : 0-2786-2000

โทรสาร : 0-2786-2370

www.uobam.co.th

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

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ (02) 299-1111 หรือ Call Center 1558

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้ร่วมจัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ร่วมจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้ร่วมจัดจำหน่ายดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

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

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

ที่อยู่ : 177/1 อาคารบางกอกสหประกันภัย ชั้น 20 ยูนิต 2

ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

มี
พ

โทรศัพท์ (02) 634-8500 โทรสาร (02) 634-8511

ชื่อ : บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย)

ที่อยู่ : เลขที่ 889 อาคารไทยชีชี ชั้น 31

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02) 675-8403-15 โทรสาร (02) 675-8427

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

19.1 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

ชื่อ : บริษัท ไทยสเตรทีจิก แคปปิตอล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 35 อาคารซี อาร์ ซี ออลซีซั่นเพลส

87/2 ถนนวิทยุ กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ (02) 685-3955 โทรสาร (02) 655-8355

หรือบุคคลอื่นใดที่บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.2 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ในอนาคตบริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องบริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

- 21.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

21.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 1) สำหรับผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ระหว่างวันที่ ถึงวันที่ (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)
- 2) สำหรับผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ระหว่างวันที่ ถึงวันที่ (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

โดยจองซื้อผ่าน

- บริษัทจัดการ : ระหว่างเวลา (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)
- ผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย :

ม
น

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ระหว่างเวลา (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

- ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ระหว่างเวลา (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

21.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

21.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาขายหน่วยลงทุน เท่ากับ 10 บาท

21.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2”) บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรไปแล้วในข้อ (1) จะต้องมียอดรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ :
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ

- ผ่ากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

21.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1.1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ ถึงวันที่ (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

ชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย ดังนี้

- ก) เฉพาะผู้จองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่นอกเหนือจากรายชื่อที่ระบุไว้ในข้อ (ค)

ส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ของธนาคารดังต่อไปนี้

- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินิจิต
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขานนทบุรี
- ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม ซอย 7
- ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) สาขาเพชรบุรี
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขานนทบุรี
- ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) สาขาสุขุมวิท
- ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) สำนักงานปิ่น
- ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

- ข) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี)

ชื่อบัญชี / เลขที่บัญชี / ประเภทบัญชี / ธนาคาร (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

- ค) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

..... (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีค่าใช้จ่ายเงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (1.2) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ ถึงวันที่ (จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

- 2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

21.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มิเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุน หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนโดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (7) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าไม่เหมาะสมต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้น

ม
น

ลงทุน หรือกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

21.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (2.1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (2.2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย
 - (2.3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
 - (2.4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ
 - (2.5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนพร้อมผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตาม (1) บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

หากบริษัทจัดการ ไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

21.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อน จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดทำหน่วยและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

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

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 1 เดือน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างค่า และ ถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง

22. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระราคาซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้รับชำระ บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมี การจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (2) บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นสมควร

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

(2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

(2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(2.2.4) ในกรณีที่มิมีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์

~
~

(Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(2.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(4) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่ยนายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนไว้ดังนี้*

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

* เป็นการแก้ไขตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 25/2552 และ ที่ สน. 53/2552

การจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ในเบื้องต้น ควลิตี อินน์ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีความประสงค์จะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวน 63,766,667 หน่วย ซึ่งสามารถคำนวณได้เป็นสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

- (1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์กรประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (1.2) กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1.1) และ (1.2) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

- (ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

- (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

๓
๗

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ไม่อนุญาตให้กองทุนเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

24.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งตามข้อ 24.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินลดทุนของกองทุนรวมจากสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการตามข้อ 24.1 ที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวขมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจ่ายเงินลดทุนจากรายการดังกล่าวที่ยกมาจากรอบระยะเวลาบัญชีปีก่อนหน้านั้นหรือไม่ก็ได้
- (2) บริษัทจัดการจะสำรองสภาพคล่องคงเหลือของกองทุนรวมเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมจำนวนไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท หากกองทุนรวมมีสภาพคล่องคงเหลือเกินกว่า 30 ล้านบาท บริษัทจัดการจะจ่ายเงินลดทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.10 บาทและทวีคูณของ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาจำนวนทวีคูณเป็น 0.05 บาท ทั้งนี้ สภาพคล่องคงเหลือของกองทุนรวมภายหลังการลดทุนจะต้องไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท

บริษัทจัดการจะคำนวณสภาพคล่องคงเหลือของกองทุนรวมจากเงินสดและหลักทรัพย์ที่กองทุนถืออยู่ ณ วันสิ้นสุดการดำเนินงานที่คำนวณเงินลดทุน โดยบริษัทจัดการอาจบวกรายการรายได้ค้างรับและหักด้วยรายการค้างจ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินปันผลค้างจ่าย เงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งหนี้สินค้างจ่าย เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือนข้างหน้าได้ อย่างไรก็ตาม ณ วันพิจารณาจ่ายเงินลดทุนหากมีเหตุการณ์ที่จะทำให้สภาพคล่องคงเหลือของกองทุนรวมภายหลังการลดทุนต่ำกว่า 10 ล้านบาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินลดทุนดังกล่าว

- (3) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินลดทุนปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่ามีความเหมาะสม เช่น กรณีกองทุนมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเป็นจำนวนมาก หรือกองทุนรวมมีสภาพคล่องคงเหลือเป็นจำนวนมาก เป็นต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาจำนวนครั้งที่จ่ายเงินลดทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรโดยไม่จำเป็นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้างต้น

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินสดตามข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินสดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินสด

24.3 ในการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินลงทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

25.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- 1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- 2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท

จัดการเพื่อผู้จองชื่อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆเพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง

- 4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีและผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้ :-

- (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
- (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"
- (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

26. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

- 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีการโอนหน่วยลงทุน นั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงาน ที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด ที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 26.1.1 (5) และข้อ 26.1.3
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของ คณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัท จัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุน ตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหา บริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใด ที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านพ้น หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านพ้น และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมด ของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไข คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไป ตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

26.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนแกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

~
~

- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- 1.9) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.11) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึก สภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจสอบ

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะให้ผลตอบแทนได้โดยเร็ว

- 1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินมูลค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติม โครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

๓
๓

- 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (3.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (3.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
 - 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติ

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

- 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือ กองทุน
 - 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบ บัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
 - 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อ ยุติหรือเลิกกองทุน
 - 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุม งานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแล รักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของ โครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน ทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วย ลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่ วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงาน

mi
m

คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือ
ถูกทำลาย

- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัท
จัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของ
ผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงาน
การลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตาม
หลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการ
จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลง
ใดๆเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุน
รวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับ
กิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวม
ทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ใน
ทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน
4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า และรายงานการสอบการประเมิน
มูลค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
โดยพลัน
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุน
หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
และสัญญาซื้อ เช่า รับ โอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

~
~

- 4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร
- 4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

26.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตรา ตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้

๓

บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ จนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่ กองทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการ โดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งทั้งนี้ การตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการตกลงกันได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามิเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการ รับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

26.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

26.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

26.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุน เป็นต้น

ม
น

4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 2. ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม
 - 27.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
ไม่มี
 - (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน
ไม่มี
 - (3) ค่าธรรมเนียมการ โอนเงิน
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
 - (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
ไม่มี
 - (5) อื่น ๆ ระบุ
 - (5.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
 - (5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริงค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 27.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
 - 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 200,000 บาทต่อเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.06 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ไม่มี
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
 - ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
 - ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
 - ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อปี
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
 - (6.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
 - (6.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
 - (6.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
- ตามที่จ่ายจริง
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 3,000,000 บาท
- ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง
 - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน :
- ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี
- (11) อื่นๆ
- (11.1) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย
- (11.2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน
- (11.2.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุน และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (11.2.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (11.2.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

- (11.2.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำนาย หรือโอนสิทธิในอตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (11.2.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำนาย จ่าย โอน สิทธิทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จำนายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (11.2.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการ ซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (11.2.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าและ/หรือสอบทาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (11.2.8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบ กำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจย
- (11.2.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่าย ทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (11.2.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้
- (11.2.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- (11.2.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมาย กำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษี โรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (11.2.13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ(ในกรณีที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (11.2.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ

ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ

- (11.2.15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.2.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (11.2.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (11.2.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวดังกล่าวถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (11.2.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือ เอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (11.2.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มขึ้น และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.2.21) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (11.2.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน
- (11.2.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล
ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลด
จำนอง ค่าใช้จ่าย ในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

(11.2.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนหรือเปลี่ยนแปลง
บริษัทจัดการ

(11.2.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงาน
ของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ
หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทุนรวมมีหน้าที่ตามกฎหมาย จะถือเป็นภาระของกองทุน

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนโดยการ
ตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 27.2 (4) – (11) ในงวดเดียว
หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลา
ที่เห็นสมควร

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการ
บัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

27.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย :

27.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในข้อ
27 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้
โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ตามในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือ
ยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของ
บริษัทจัดการ

27.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 27.1 และข้อ 27.2
โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าว

- (1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

- (1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

- (2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (3) ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

- 28.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 28.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- (1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้

- (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณี ที่มีเหตุผลการถือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวม

- 28.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 28.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 28.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ตั้งทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่า การดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และนำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 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 ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อเข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

29/1 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมดังต่อไปนี้ และนำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมฯ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ช่องทางในการสื่อสารข้อมูล:

บริษัทจัดการจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

(1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น ได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

30. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่าหรือทำการสอบทานการประเมินมูลค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง ไม่ได้

~
~

- 30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และเปิดเผยรายงานดังกล่าว ด้วยวิธีการใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2551

32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

32.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

๗

- 32.5.1 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ใน โครงการข้อ 4.9 “ข้อจำกัดการลงทุน” และการนับมติดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
- 32.5.2 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน
- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- 32.5.3 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุน
- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และการนับมติดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
- 32.5.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน
- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องณัติ หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เช่น ระยะเวลาการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขาย จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และมูลค่าโครงการขั้นต่ำในการเสนอขาย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนได้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูล การคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน การลดเงินทุน การจัดทำรายงานการเลิกกองทุนรวม เป็นต้น และบริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลง

๓๓

หรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

33.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการกองทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

1. การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจัดประชุม

(ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
- (3) การควมรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
- (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2. การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติ

(ก) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
- (3) การควมรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
- (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

๓๓

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 2 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 26 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 27 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน(แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ได้กระทำตามวิธีการที่ระบุในข้อ 1. หรือ 2. ข้างต้น แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ (ภายใน 10 วันทำการ) และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ เช่น ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เป็นต้น

บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุน

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

- 34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดจากวันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23. แล้ว
- 34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งส่งหนังสือแจ้งมติกลับ และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้ต้องได้คะแนนเสียงของจำนวนหน่วยลงทุนที่มากกว่านั้น
- 34.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ส่งหนังสือแจ้งมติกลับ และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุน จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 26.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเปลี่ยนเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการชำระบัญชี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เมื่อเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชีบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์อาจดำเนินการให้มีการเปลี่ยนทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงิน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

37. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่

จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนต่อไป

38. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

38.1 การจัดประชุม

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม หรือ
- (1.2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏตามวรรคหนึ่ง (1.2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

38.2 องค์ประชุม (เฉพาะกรณีที่จัดประชุมเพื่อขอมติ)

องค์ประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

38.3 การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้น ๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

38.4 การไม่นับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียงหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน

เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการนับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่ว่าในกรณีการ

จัดประชุมหรือกรณีการขอมติเวียนแทนการจัดประชุมตามข้อ 38.3 จะไม่นับรวมมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีข้อจำกัดในการออกเสียง หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ออกเสียงลงคะแนน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการกฎ ระเบียบ หรือ ประกาศ ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

38.5 การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด (Record Date) และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันเดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้
- (ข) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing Date)

38/1 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม

การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนี้

38/1.1 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยการจัดประชุม

- (ก) กรณีขอมติเพื่อทำการสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
 - (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 - (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
 - (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (ข) การขอมติเพื่อทำการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 38/1.1 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

38/1.2 การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติ

(ก) กรณีขอมติเพื่อทำรายการสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) การขอมติเพื่อทำรายการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 38/1.2 (ก) ข้างต้น จะต้องได้รับมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

39. อื่น ๆ

39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการให้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

๓