BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ที่ 2217/2566 วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ขอแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) โดยสรุปสาระสำคัญของการแก้ไข ดังนี้

1. **มติของผู้ถือหน่วยลงทุน**
   ปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. **ภูมิลำเนาในประเทศไทยเพื่อการวางทรัพย์**
   ปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 7/2565 เกี่ยวกับการวางทรัพย์สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่ไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการข้างต้น จะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชลิต พลอยกระจ่าง)
Deputy Managing Director, Head of Real Estate & Infrastructure Investment

Real Estate & Infrastructure Investment
โทรศัพท์ 0-2674-6457

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือซักซ้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
กองทุนรวม / กองทุน	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่มิให้หมายความรวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยมีวิธีการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลธรรมดาที่ทำหน้าที่พิจารณาและลงมติให้ความเห็นชอบ ในการตัดสินใจลงทุนหรือจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 13 ของเอกสารฉบับนี้
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้
ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion-area Tenants)	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขายเพื่อการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ และ/หรือจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants)	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งมีพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าต่ำกว่า 800 ตารางเมตร
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งมีพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป และไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไป
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง	ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ค) กองทุนประกันสังคม (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่เป็นหน่วยลงทุน

พื้นที่ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3.2
พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า	หมายถึง	พื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่ได้ทำสัญญาเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาวและชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า(ค่าเซ้ง) ให้แก่ผู้ให้เช่าเดิมแล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)	หมายถึง	พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สำหรับให้ผู้ประกอบการเช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด อาทิ การจำหน่ายสินค้า ให้บริการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้า และบริการใหม่ และสำหรับการเช่าเพื่อติดตั้งเครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้สติ๊กเกอร์ เครื่องพิมพ์สัมผัส ตู้คาราโอเกะ ตู้คีบตุ๊กตา เป็นต้น ทั้งนี้ พื้นที่ส่งเสริมการขายเป็นพื้นที่ในส่วนที่นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	หมายถึง	พื้นทางเดินภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และพื้นที่ส่งเสริมการขาย
พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area)	หมายถึง	พื้นที่ภายในอาคารของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคาร อันได้แก่ ห้องเครื่อง พื้นที่ในบริเวณที่ติดตั้งงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมทั้งสำนักงานของบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด เป็นต้น
พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area)	หมายถึง	พื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตโดยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่จอดรถยนต์
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินค่า ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าให้สิทธิการใช้พื้นที่ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
ทน. 36/2562	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน
สัญญาเช่าที่ดิน	หมายถึง	สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 310 ระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และบริษัท พิพัฒนสิน จำกัด ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2534 และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่า ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2539 และสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 92118 ระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และบริษัท พิพัฒนสิน จำกัด ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2543 ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ดี บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และบริษัท พิพัฒนสิน จำกัดได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 310 และ 92118 มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับในวันที่มีการจัดตั้งกองทุนรวม และสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 310 และ 92118 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584

สัญญาเช่าอาคาร	หมายถึง	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์	หมายถึง	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	หมายถึง	อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงต่อพื้นที่ให้เช่า

ชื่อบริษัทจัดการ : **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด**

ที่อยู่บริษัทจัดการ : เลขที่ 175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
1.2	ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	Future Park Leasehold Property Fund
1.3	ชื่อย่อ	:	FUTUREPF
1.4	ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
1.5	ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	6,233,161,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
	• จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	4,733,161,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยสามสิบสามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นหนึ่งพันบาท)
	• จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	1,500,000,000 บาท* (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) *(* จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท)*
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	529,566,100.00 (ห้าร้อยยี่สิบเก้าล้านห้าแสนหกหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
	• จำนวนหน่วยลงทุนเสนอขายครั้งแรก	:	473,316,100 หน่วย (สี่ร้อยเจ็ดสิบสามล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหน่วย)
	• จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	56,250,000.00 (ห้าสิบหกล้านสองแสนห้าหมื่นหน่วย)
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย (การเพิ่มทุนครั้งที่ 1)	:	16 บาท (สิบหกบาท)

2.6 มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ (การเพิ่มทุนครั้งที่ 1) : ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.1188 หน่วยลงทุนใหม่

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยลงทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างประเทศและนิติบุคคลในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3.2 นโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก (วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)

ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแล้วเสร็จ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ประมาณ 108-1-67.5 ไร่ (บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร) โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าของพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่ติดสัญญาเช่าระยะยาวแบบมีค่าเซ้ง รวมเนื้อที่ประมาณ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นใด โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569 เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในพื้นที่

ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เนื้อที่ 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตามจำนวนพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร (จากจำนวนพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตารางเมตร) ภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ต่อกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร

(1) **ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต**

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในทำเลที่แวดล้อมด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการขยายตัวมากที่สุดของประเทศไทย (คิดเป็นร้อยละ 33 ในปี 2554 ซึ่งคำนวณจากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดอนเมือง หลักสี่ สายไหม จตุจักร ปทุมธานี เทียบกับจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล) และอยู่ในแหล่งสถาบันอุดมศึกษาถึง 25 แห่ง (นักศึกษาประมาณ 250,000 คน) มีหน่วยงาน ราชการ 30 หน่วยงาน (ข้าราชการประมาณ 195,000 คน) จึงทำให้มีผู้มาใช้บริการโดยเฉลี่ยถึง 150,000 คนต่อวัน

ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่แห่งเดียวที่รวมห้างร้านชั้นนำไว้มากที่สุดถึง 17 ห้างร้าน ได้แก่ เซ็นทรัล โรบินสัน บิ๊กซี พาวเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต บีทูเอส ท็อปส์มาร์เก็ต โฮมเวิร์ค โฮมโปร ออฟฟิศดีโป เอสบี ดีไซน์สแควร์ อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฟิตเนสเฟิร์สท ไอทีซิตี้ โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ และโรงเบียร์เยอรมันคันทรีเพลส และกว่า 900 ร้านค้าที่กระจายอยู่ในโซนต่างๆ ทั้ง Fashion Park Gourmet Park Digital Park Campus Park และ Banking Park พร้อมตอบสนองความต้องการได้ครบทุกไลฟ์สไตล์

(1.1) **ทำเลที่ตั้งของโครงการ**

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นถนนสายหลักเชื่อมไปสู่จุดศูนย์กลาง หรือเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือกว่า 56 จังหวัด นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับหมู่บ้านจัดสรร มหาวิทยาลัย และแหล่งนิคมอุตสาหกรรม โดยประชากรเป้าหมายสามารถเดินทางสู่ศูนย์การค้าโดยใช้เส้นทางต่างๆ ดังนี้

- ถนนพหลโยธิน 10 ช่องทางจราจร เป็นเส้นทางหลักสำหรับประชากรจากจังหวัดสระบุรี ลพบุรี นครราชสีมา พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง สิงห์บุรี ปราจีนบุรี นครสวรรค์ อุทัยธานี
- ดอนเมืองโทลเวย์ ที่เชื่อมต่อทางด่วนดินแดง สำหรับประชากรที่พักอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร
- ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อระหว่างบางปะอิน-อ่อนนุช-บางนา-ชลบุรี-บางใหญ่-บางแค-พระราม 2
- ทางด่วนเชื่อมต่อครบวงจรระหว่างบางนา-สุขุมวิท-รามอินทรา-พระราม 9-พระราม 4-ดาวคะนอง- สีลม-ยมราช-พระราม 6-แจ้งวัฒนะ-บางพูน-บางปะอิน
- โครงการรถไฟฟ้าสีแดงบางซื่อ-รังสิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558)

(1.2) **ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค**

ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เฉพาะในส่วนของ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นอาคารสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2538 ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าประมาณ 108 ไร่ มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 500,000 ตารางเมตร (ปัจจุบันมีพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารเพิ่มเติมอีก 20 ไร่)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีพื้นที่เช่าภายในอาคาร 180,749 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร 48,690 ตารางเมตร และพื้นที่ขายภายนอกอาคาร 8,016 ตารางเมตร

นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการหลักอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในโครงการบนที่ดินประมาณ 37 ไร่ มีพื้นที่เช่าประมาณ 35,196 ตารางเมตร อันได้แก่ โฮมโปร อินเด็กซ์ ลีฟวิ่งมอลล์ ออฟฟิศดีโป โรงเบียร์เยอรมันคันทรีเพลส และโรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ

ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบท่อระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง โดยมีรถโดยสารและรถประจำทางรถเมล์ผ่าน

(1.3) **รูปแบบการบริหารงาน**

บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเจ้าของอาคาร และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดูแลศูนย์การค้า การให้บริการพื้นที่เช่าและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและบริการทั่วไป อาทิ ระบบแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ บริการรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาดของศูนย์การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีบุคลากรจำนวน 265 คน

(1.4) **สถิติผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต**

ปี	จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเฉลี่ย (คน/วัน)
2549	123,000
2550	124,000
2551	144,000
2552	146,000
2553	150,000
2554	137,000*
มกราคม-มิถุนายน 2555	150,000

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ: * ผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

(2) **สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก**

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี		
ลักษณะโครงการ	เป็นอาคารสูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) อายุอาคารประมาณ 17 ปี ความยาวประมาณ 500 เมตร และมีอาคารจอดรถทั้งหมด 7 ชั้น อยู่ด้านหลังศูนย์การค้า และมีลานจอดรถอยู่ในระดับพื้นที่ราบด้านนอกอาคารอีก 3 แห่ง รวมจอดรถยนต์ได้ประมาณ 7,000 คัน (รวมที่จอดรถชั่วคราว 1,000 คัน) (บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)		
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 310 และเลขที่ 92118 มีเนื้อที่ 106-0-9.5 ไร่[1] (บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินดังกล่าวกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด) กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนและไม่ได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าว		
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้า		
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการและพื้นที่ที่กองทุนลงทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่โครงการ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2549	**รายละเอียด**	**พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตารางเมตร)**	**พื้นที่ที่กองทุนลงทุน (ตารางเมตร)**
	1. พื้นที่ศูนย์การค้า แบ่งเป็น		
	* พื้นที่ให้เช่า	179,156.61	52,573.09
	* พื้นที่ส่วนกลาง	48,190.51	48,190.51
	- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	7,582.79
	- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	40,607.72
	* พื้นที่ส่วนให้บริการ	56,281.33	-
	2. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 4,500 คัน)	115,325.61	-
	3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายนอกอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,500 คัน)	100,314.98	-
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	499,269.04	100,763.60
	รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้		60,155.88
อายุการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (20 ปี 1 เดือน 7 วัน)		

เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	ค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้พื้นที่	4,536,443,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ	42,695,493	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้า	313,984,586	บาท
	รวม	4,893,123,079	บาท
ราคาประเมินล่าสุด	5,175,000,000 บาท (ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555) โดย บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		
รายได้ต่อปี	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 668.065 ล้านบาท		
ภาระผูกพัน	ไม่มี		

[1] เนื่องจากเนื้อที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าได้ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางแยกต่างระดับตามโครงการของกรมทางหลวง แต่ไม่กระทบกับพื้นที่เช่าของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทุนไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ดังต่อไปนี้

ก. พื้นที่บริการ พื้นที่จอดรถภายในอาคาร และพื้นที่ลานจอดรถนอกอาคาร

ข. ผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเซ้ง) กับบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เอส.บี. เฟอร์นิเจอร์

รายละเอียดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน (ณ พฤศจิกายน 2549) ดังนี้

ชั้น	พื้นที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (ตารางเมตร)
ผู้เช่าหลัก:	
ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	41,612
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	33,851
บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	19,693
เอส.บี. เฟอร์นิเจอร์	3,576
บมจ.สยามแม็คโคร	1,576
รวมผู้เช่าหลัก	**100,308**
ผู้เช่ารายย่อย:	
B	4,925
G	10,870
1	5,166
2	2,920
3	2,394

ชั้น	พื้นที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (ตารางเมตร)
รวมผู้เช่ารายย่อย	26,276
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	115,326
พื้นที่ลานจอดรถนอกอาคาร	100,315
พื้นที่ส่วนให้บริการ	56,281
รวมพื้นที่ส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุน	398,505

(3) **การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน**

กองทุนรวมดำเนินการหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยนำพื้นที่ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงโรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านจำหน่ายสินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม ร้านจำหน่ายคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ร้านเฟอร์นิเจอร์ สถาบันด้านการศึกษา และศูนย์รวมบริการต่างๆ โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในรูปแบบที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นั้น กองทุนรวมต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในการใช้พื้นที่รวมถึงสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องจากบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายเดิมโดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมคาดว่าผู้เช่าหรือผู้มีสิทธิในการใช้พื้นที่บางรายอาจไม่สามารถให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมได้ภายในวันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าและผู้มีสิทธิในการใช้พื้นที่ดังกล่าวภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด จะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับสิทธิดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดย บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่า (ก) ผู้เช่าดังกล่าวจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ (ข) สัญญาเช่าหรือสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ของผู้เช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง แล้วแต่ระยะเวลาใดเกิดขึ้นภายหลัง

ทั้งนี้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(3.1) **ข้อมูลการเช่าของกองทุนรวม** (Tenant Profile)

ในการปล่อยพื้นที่เช่าของกองทุนรวมนั้น พื้นที่อาจปรับเปลี่ยนไปตามรูปแบบของการจัดหาผลประโยชน์ของพื้นที่ ซึ่งอาจทำให้จำนวนพื้นที่อาคารและพื้นที่ส่วนกลางปรับเปลี่ยนไปจากเดิม แต่อย่างไรก็ดีจะไม่น้อยไปกว่าพื้นที่เช่าที่ก่อให้เกิดรายได้ก่อนการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 60,155.88 ตารางเมตร (พื้นที่เช่าอาคารจำนวน 52,573.09 ตารางเมตร รวมกับพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 7,582.79 ตารางเมตร)

(3.2) **ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า**

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่าแบ่งตามประเภทของผู้เช่า ประกอบด้วย

1) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ซึ่งไม่รวมถึงผู้เช่าสำนักงาน คือ ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 800 ตารางเมตร ขึ้นไป ได้แก่ เมเจอร์ ฟิตเนส เฟิร์สท และ ไอที ซิตี้
2) ผู้เช่ารายย่อย (Retail Tenants) ร้านค้าที่มีขนาดพื้นที่ต่ำกว่า 800 ตารางเมตร ได้แก่ ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ อาทิ ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ และบริการต่างๆ เป็นต้น
3) ผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ร้านขายของเล็กๆ (Kiosk), ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เช่น การจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ และผู้เช่าเพื่อติดตั้ง เครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เครื่องจำหน่ายสินค้าหรือเครื่องให้บริการอัตโนมัติ อาทิ ตู้เกมส์หยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ เป็นต้น

(3.3) **ข้อมูลการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนของกองทุน**
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

รายละเอียด	**2552**	**2553**	**2554**	**2555 6 เดือนแรก**
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	661.1	727.7	668.1	396.1
รายได้อื่น	3.8	6.5	11.7	52.4
รวมรายได้	**664.9**	**734.2**	**679.8**	**448.5**
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดของกองทุน (ราย) (ก)				
- ผู้เช่าหลัก	3	3	3	3
- ผู้เช่ารายย่อย	738	765	767	758

รายละเอียด	2552	2553	2554	2555 6 เดือนแรก
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	52,878	52,879	52,889	53,066
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	94	97	98	97
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)[ข]	866	895	801[ค]	852

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ:

(ก) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง

(ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง

(ค) มีการลดค่าเช่า เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

ผู้เช่าในศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ประกอบด้วย ผู้เช่าหลัก ผู้เช่ารายย่อย และผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดผู้เช่าแบ่งตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่ของกองทุน (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่ให้เช่า
ผู้เช่าหลัก	8,105[ก]	15
ผู้เช่ารายย่อย	44,961	85
รวมพื้นที่ให้เช่า	53,066[ข]	100
อัตราการเช่าพื้นที่		97
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) [ค]	944	
จำนวนผู้เช่า (ราย)[ง]	761	
พื้นที่ส่วนกลาง		
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	8,277[จ]	17
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	39,421	83
รวมพื้นที่ส่วนกลาง	47,698[จ]	100
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งสิ้น	61,343	

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ:

(ก) มีการลดพื้นที่ของผู้เช่าหลักจากพื้นที่ 8,641 ตารางเมตรเป็นพื้นที่ 8,105 ตารางเมตรเพื่อนำมาปรับปรุงเป็นพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลง

(ข) พื้นที่ให้เช่าจริงปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่จดทะเบียน 52,573.09 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่

(ค) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยทุกประเภท ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง

(ง) ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง

(จ) พื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้ปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่จดทะเบียน 7,583 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่

(ฉ) พื้นที่ส่วนกลางปัจจุบันซึ่งแตกต่างจากพื้นที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ 48,190.51 ตารางเมตร เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่

ตารางแสดงข้อมูลผู้เช่าของกองทุนรวมจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่กองทุน (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บริการด้านความบันเทิง (Entertainment)	4,541	9
อาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)	10,788	20
สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม (Fashion, Health and Beauty)	13,915	26
เฟอร์นิเจอร์ (Furniture)	1,996	4
คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ (IT and Mobile)	5,992	11
บริการต่างๆ (Services)	9,478	18
ประเภทอื่น ๆ (Others)	4,958	9
พื้นที่ว่าง (Vacant)	1,398	3
รวม	53,066	100

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ผู้เช่าหลักของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ประกอบด้วย

รายชื่อผู้เช่าหลัก	ชื่อร้านค้า	พื้นที่กองทุน (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บมจ.อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์	Major Cineplex	4,540	8.56
บจก.ฟิตเนส เฟิร์สท (ประเทศไทย)	Fitness First	2,740	5.16
บจก.ไอที ซิตี้	IT City	825	1.55
รวมพื้นที่ของผู้เช่าหลัก		8,105	15.27
รวมพื้นที่ให้เช่า		53,066	100.00

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่ครบระยะเวลาการเช่าเฉพาะพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ปี	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด[ก]	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2555	13,811	27
2556	15,933	31
2557	9,853	19
หลังปี 2558	12,071	23

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ: [ก] ไม่รวมผู้เช่าในพื้นที่ส่วนกลาง

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่ต่ออายุและสัญญาเช่าใหม่ของกองทุน

	สัญญาเช่าที่ต่ออายุ และสัญญาเช่าใหม่[ก]			อัตราการเพิ่มของค่าเช่า
ปี	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	% ของพื้นที่เช่า[ข]	
2552	405	24,474	46.3	7.4%
2553	370	24,575	46.5	6.7%
2554	338	20,301	38.4	10.6%
1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2555	156	9,263	17.5	8.6%

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ:

[ก] สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง

[ข] ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวมของกองทุน

โครงสร้างของอายุสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ระยะเวลาของสัญญา	จำนวนสัญญา	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด[ก]	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
1 ปี	346	10,748	21
3 ปี	212	32,815	64
มากกว่า 3 ปี	3	8,105	15

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาของผู้เช่าหลักของกองทุนรวม

1. บมจ.อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์ – สัญญาเช่าโรงภาพยนตร์

   วันเริ่มต้นสัญญา : 1 มิถุนายน 2538

   วันสิ้นสุดสัญญา : 30 ธันวาคม 2564

   ค่าเช่า: ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และเพิ่มขึ้นตามสัญญาสำหรับระยะเวลา 15 ปีแรก และสำหรับระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่

2. บจก.ฟิตเนส เฟิร์สท (ประเทศไทย)

   วันเริ่มต้นสัญญา : 1 กุมภาพันธ์ 2553

   วันสิ้นสุดสัญญา : 31 มกราคม 2556

   (โดยมีเงื่อนไขการต่อสัญญาทุก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2562

   ค่าเช่า: ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และเพิ่มขึ้นตามสัญญาทุก 3 ปี

3. บจก.ไอที ซิตี้
   วันเริ่มต้นสัญญา : 1 สิงหาคม 2555
   วันสิ้นสุดสัญญา : 31 กรกฎาคม 2558
   ค่าเช่า: ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่ารายเดือน และอาจเพิ่มขึ้นตามสัญญานี้

3.2.2 การลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

(1) การลงทุน

บริษัทจัดการจะทำการระดมเงินทุนโดยการจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท และเงินกู้ยืมไม่เกิน 600 ล้านบาท ไปลงทุนดังต่อไปนี้ ในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500 ล้านบาท

1. การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมเนื้อที่ประมาณ 53,065.66 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 47,697.94 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้จำนวน 8,276.88 ตารางเมตรและพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงทรัพย์สิน อื่นใดที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ออกใช้หรือหาประโยชน์อีก 15 ปี (ตั้งแต่ปี 2570 ถึงปี 2584) และ

2. การลงทุนในพื้นที่สิทธิการเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตสำหรับพื้นที่เช่าเพิ่มเติมซึ่งไม่ติดสัญญาเช้งกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด รวมเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง จนถึงปี 2584 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

   บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ยังคงเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนเช่นเดิม

ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2555 เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ตามตารางท้ายนี้

ลำดับที่	ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)
1.	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	1,675,000,000
2.	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,431,000,000

หมายเหตุ : การประเมินดังกล่าวผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีความสามารถในการสร้างรายได้

(2) **รายละเอียดพื้นที่เช่าในส่วนของกองทุนรวม**

(2.1) **ข้อมูลสิทธิการเช่าพื้นที่/สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของกองทุนรวม**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	การลงทุนครั้งแรก(ตร.ม.)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (ตร.ม.)	พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)	หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)
สิทธิการเช่าอาคาร	52,573.09	53,065.66[ก]	3,840.08	56,905.74
สิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์	48,190.51	47,697.94	992.27	48,690.21
- พื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	7,582.79	8,276.88[ก]	-	8,276.88
- พื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,607.72	39,421.06	992.27	40,413.33
สิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	**ก่อนการเพิ่มทุน (ตร.ม.)**	**พื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (ตร.ม.)**	**พื้นที่เพิ่ม (ตร.ม.)**	**หลังการเพิ่มทุน (ตร.ม.)**
รวมพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้	60,155.88	61,342.54	3,840.08	65,182.62
รวมพื้นที่ทั้งหมด	100,763.60	100,763.60	4,832.35	105,595.95
ระยะเวลาสิทธิการเช่า / สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2584

หมายเหตุ :

[ก] กองทุนจะนำพื้นที่ใช้ประโยชน์ปัจจุบันไปจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่ต่างจากการลงทุนครั้งแรก

(2.2) **ข้อมูลการเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม**

พื้นที่เช่า 3,840.08 ตารางเมตร ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม เป็นพื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเซ้งกับบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด และกองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์ในการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายย่อยโดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 ดังต่อไปนี้

ชั้น	ชื่อร้านค้า	เลขที่	พื้นที่ (ตรม.)
ชั้นที่ใต้ดิน			
พื้นที่ฝั่ง Central	-	PLZ.B.SHP028A	198.33
	รวมพื้นที่ชั้นใต้ดิน		**198.33**
ชั้นล่าง			
พื้นที่ฝั่ง Central	กิมเอ็ง	PLZ.G.SHP092	71.28
พื้นที่ฝั่ง Robinson	โดมอน	PLZ.G.SHP051A	125.88
พื้นที่ฝั่ง Robinson	H2O	PLZ.G.SHP051B	88.30
	รวมพื้นที่ชั้นล่าง		**285.46**
ชั้นที่ 1			
พื้นที่ฝั่ง Central	โฟโต้ฮัท	PLZ.1.SHP010	138.31
พื้นที่ฝั่ง Central	HIS & HER	PLZ.1.SHP013	276.20
พื้นที่ฝั่ง Robinson	Samsonite	PLZ.1.SHP004A	114.47
	รวมพื้นที่ชั้นที่ 1		**528.98**
ชั้นที่ 2			
พื้นที่ฝั่ง Central	Q cut	PLZ.2.SHP015B	100.00
	Vaio	PLZ.2.SHP015A	40.96
	M SHOP	PLZ.2.SHP016	220.29
พื้นที่ฝั่ง Central	TOT SHOP	PLZ.2.SHP017A	101.52
	ธนาคารกรุงเทพ	PLZ.2.SHP017B - 018A	209.48
	DIRECT 2U	PLZ.2.SHP018B	113.24
	บางกอกสตูดิโอ	PLZ.2.SHP019	161.61
	รวมพื้นที่ชั้นที่ 2		**947.10**
ชั้นที่ 3			
Campus Park	Babies Genius	PLZ.3.FCS110	82.01
	มุมนมสด	PLZ.3.FCS111	23.00
	ศูนย์ฝึกวิชาชีพฯเชือกเทียน	PLZ.3.FCS112	12.80
	ห้องว่าง	PLZ.3.FCS113-114	25.60
	Quality Kids	PLZ.3.FCS115	14.00
	ตักกศิลา	PLZ.3.FCS116	14.00

ชั้น	ชื่อร้านค้า	เลขที่	พื้นที่ (ตรม.)
Campus Park	Hi-tech Kids	PLZ.3.FCS117	14.00
	ร.ร.ฟิวเจอร์คณิตศาสตร์และภาษา	PLZ.3.FCS118	105.01
	โรงเรียนกวดวิชาอาจารย์ปิ๋ง	PLZ.3.FCS119	326.85
	New Education World	PLZ.3.FCS120	295.18
	โรงเรียนกวดวิชานวศึกษา (JIA)	PLZ.3.FCS121-122	415.37
	โรงเรียนสอนศิลปะต้นศิลป์	PLZ.3.FCS123	89.66
	Clay Works	PLZ.3.FCS124	89.66
	PLZ.3.FCS125		-
โซน 3F Fashion	ศูนย์ทันตกรรมฟิวเจอร์	PLZ.3.FAS012A	86.97
	พื้นที่ส่วนกลาง	PLZ.3.FAS012B	-
	ขนมจีนสตรีท	PLZ.3.FAS013	107.98
	ตำตำ	PLZ.3.FAS014	109.20
โซน Feelfit	SIRIUM BEAUTY CARE	PLZ.3.FFS017	68.92
รวมพื้นที่ชั้นที่ 3			1,880.21
รวมพื้นที่ทั้งหมด			3,840.08

โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

รายละเอียด	2552	2553	2554	2555 6 เดือนแรก
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท) • ผู้เช่าหลัก • ผู้เช่ารายย่อย	25.1	27.7	28.7	15.9
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด (ราย)[(ก)] • ผู้เช่าหลัก • ผู้เช่ารายย่อย	28	29	30	28
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	3,220	3,667	3,804	3,840
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	99	95	100	93
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)[(ข)]	656	661	630[(ค)]	744

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

หมายเหตุ:

(ก) ไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ในพื้นที่ส่วนกลาง

(ข) เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง

(ค) มีการลดค่าเช่า เนื่องจากสถานการณ์น้ำท่วมในไตรมาส 4

ประเภทของผู้เช่าของพื้นที่เพิ่ม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ประเภทของผู้เช่า	จำนวน (ราย)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่
โรงเรียนกวดวิชา	9	1,204	32
แฟชั่นและเสริมความงาม	6	774	20
อาหาร	3	240	6
อื่นๆ	10	1,156	30
ห้องว่าง	-	466	12
รวม	**28**	**3,840**	**100**

ที่มา: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

(3) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมในการเพิ่มทุนครั้งที่** 1

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1ดังต่อไปนี้

(3.1) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน**

ผู้ให้เช่า	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 310 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงทะเลสาบ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ 2 งาน และที่ดินโฉนดเลขที่ 92118 ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 67.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้ถูกต้องครบถ้วน (2) รังสิตพลาซ่าจะต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและใช้การได้ดี ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (3) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด รังสิตพลาซ่าจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาให้แก่พิพัฒนสินในสภาพใช้งานตามปกติ (ยกเว้นการสึกหรอหรือการเสื่อมโทรมตามสภาพ) (4) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบชดใช้และกระทำการใดๆ เพื่อมิให้พิพัฒนสินถูกเรียกร้องหรือฟ้องร้องใดๆ อันเกิดจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บนที่ดินที่เช่า และกระทำการ

	ใดๆ เพื่อมิให้พิพัฒนสินถูกเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของรังสิตพลาซ่าที่มีอยู่ตามข้อตกลง คำรับรองหรือข้อสัญญา หรือที่เกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อของรังสิตพลาซ่าหรือตัวแทนตลอดจนลูกจ้างและคู่สัญญาของรังสิตพลาซ่า (5) รังสิตพลาซ่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและซ่อมแซมถนนและทางเดินเท้าในบริเวณที่ดินที่เช่า (6) ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นที่ระบุไว้ในสัญญา รังสิตพลาซ่าจะขอความยินยอมจากพิพัฒนสินเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนในการทำสัญญาเช่า หรือสัญญา คำมั่น หรือคำเสนอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารซึ่งมีระยะเวลาผูกพันตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี อันต้องจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ พิพัฒนสินจะไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลสมควรมิได้ (7) รังสิตพลาซ่าจะไม่ดัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่งซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน (8) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิใด ๆ ของรังสิตพลาซ่าตามสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดภาระติดพันโดยประการอื่นโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน (9) รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลางและหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ซึ่งรังสิตพลาซ่าทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน (10) รังสิตพลาซ่าจะต้องจัดทำรายการสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเช้ง การให้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารบนที่ดินที่เช่า การให้เช่าอุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง และการให้บริการบนที่ดินที่เช่าหรือในอาคารบนที่ดินที่เช่าอันมีระยะเวลาการเช่าหรือให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 เป็นต้นไป และมอบให้แก่พิพัฒนสิน ภายในเวลาที่กำหนด
การประกันภัย	รังสิตพลาซ่าจะต้องทำการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยอื่นๆ คือการจลาจลการระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สที่ใช้ประโยชน์ในทางการค้า ภัยทางอากาศและเครื่องบินตก แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอย่างอื่น สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าที่กำหนด

	ไว้ในสัญญาทั้งหมด กับบริษัทประกันภัยที่พิพัฒนสินให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเองแต่เพียงผู้เดียวและกรมธรรม์ประกันภัยจะต้องระบุให้พิพัฒนสินเป็นผู้รับประโยชน์ และรังสิตพลาซ่าจะต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่พิพัฒนสิน ทั้งนี้ จำนวนวงเงินที่เอาประกันภัยต่างๆ ดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่จะสร้างขึ้นแทนใหม่ (replacement value) ของทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่า
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นบนที่ดินที่เช่าเกิดสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนก็ตาม รังสิตพลาซ่าจะต้องแจ้งให้พิพัฒนสินทราบภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่บริษัทประกันภัยได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบถึงจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทน ว่ารังสิตพลาซ่ามีความประสงค์จะซ่อมแซมหรือสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือไม่ หากรังสิตพลาซ่าตกลงซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ พิพัฒนสินจะจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นงวดๆ ตามสัดส่วนที่รังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และเมื่อรังสิตพลาซ่าได้ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลาตามที่ตกลงร่วมกันแล้ว รังสิตพลาซ่าจะมีสิทธิครอบครองใช้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ต่อไปภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ถ้าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างอาคารขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบในเงินส่วนที่ขาดนั้นเอง หากรังสิตพลาซ่าตกลงไม่ซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ตามรูปแบบเดิมหรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	รังสิตพลาซ่าจะต้องไม่โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากพิพัฒนสิน
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่พิพัฒนสินปฏิบัติผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด และได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้พิพัฒนสินตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่รังสิตพลาซ่าได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่รังสิตพลาซ่า (2) เมื่อที่ดินที่เช่า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือ

	บางส่วนถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองด้วยประการใดๆ โดยรัฐ ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่ามิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ในการซ่อมแซมแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดิน ให้แล้วเสร็จในระยะเวลาอันสมควร และในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่มิได้ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครองดังกล่าวข้างต้น โดยพิพัฒนสินและรังสิตพลาซ่าตกลงจะปรับอัตราค่าเช่าลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน ถูกยึด หรือถูกครอบครอง พิพัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อปรากฏเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (1) เมื่อรังสิตพลาซ่าไม่ชำระค่าหน้าดิน หรือค่าเช่าเป็นเวลาติดต่อกัน 2 งวด และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวได้ล่วงเลยเกินกว่าระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พิพัฒนสินได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือให้รังสิตพลาซ่าแล้ว และรังสิตพลาซ่ายินยอมให้พิพัฒนสินเรียกค่า เสียหายได้ด้วย (2) เมื่อรังสิตพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และมิได้ทำการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด พิพัฒนสินมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที หากพิพัฒนสินมิได้ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา พิพัฒนสินอาจเข้าทำการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาดังกล่าวนั้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นทำการแก้ไขแทนตน ในการนี้รังสิตพลาซ่าตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่พิพัฒนสินได้จ่ายไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่พิพัฒนสิน (3) เมื่อศาลพิพากษาให้รังสิตพลาซ่าล้มละลาย หรือมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของรังสิตพลาซ่า หรือเมื่อทรัพย์สินของรังสิตพลาซ่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกยึดหรืออายัดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

หมายเหตุ : คู่สัญญาได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2555

(3.2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารสำหรับพื้นที่ส่วนเพิ่ม 3,840 ตารางเมตร** (สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าเพิ่มเติมในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 3,840.08 ตารางเมตร (“พื้นที่เช่าเพิ่มเติม”) และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม (“อุปกรณ์เพิ่มเติม”) ทั้งนี้ คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า “ทรัพย์ที่เช่า” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตหมายความรวมถึงพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติม และ คำว่า “อุปกรณ์” ในสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความรวมถึงอุปกรณ์เพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 14 ปี ตั้งแต่ นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้คำมั่นแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเช่า	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่เช่าเพิ่มเติมและอุปกรณ์เพิ่มเติมให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 227,000,000 บาท โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์ที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์ที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์ที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า (5) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้ทรัพย์ที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (6) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์ที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อ

	สถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ (4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว (5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต กับเจ้าพนักงานที่ดิน
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์ที่เช่า และกำหนดให้รังสิตพลาซ่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์ที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง

ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์ที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์ที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลนแผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินและรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์ที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์ที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (3) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทนที่บริษัทผู้รับประกันอนุมัติในการซ่อมแซมอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์ที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อความสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา (ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่า (จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (ซ) ทรัพย์ที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ (ฌ) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่ (6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง (8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้วโดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวน

	สิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหายค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือ ยกเว้นการสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ฌ) (9) ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า เว้นแต่การสิ้นสุดลงของสัญญาตามข้อ (ฌ) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

หมายเหตุ : คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้

(3.3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร**
(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึง ปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาคารเลขที่ 94 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 56,905.74 ตารางเมตร รวมถึงอุปกรณ์ส่วนควบที่ตั้งอยู่ในทรัพย์ที่เช่าด้วย
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี ตั้งแต่ นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อรังสิตพลาซ่าได้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก รังสิตพลาซ่ายินยอมให้คำมั่นแก่กองทุนรวม โดยจะให้กองทุนรวมมีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่รังสิตพลาซ่าได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รังสิตพลาซ่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากกองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิในการเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไป กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันใหม่) ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวต้องมีระยะเวลาไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่รังสิตพลาซ่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน

ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 891 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์เป็นรายเดือน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์จำนวนประมาณ 430 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584[1]
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด และประกาศซึ่งใช้กับกองทุนรวมทุกราย รวมถึง ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์ที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์ที่เช่าและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์ที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือการทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใด (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า (5) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นรวมถึงผู้เช่าช่วง ทำการดังกล่าวด้วย และจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

	(6) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์ที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) หรือการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (7) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่า และพื้นที่ต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก เช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ของรังสิตพลาซ่า (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์ที่เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์ของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ (4) ในกรณีที่รังสิตพลาซ่าพัฒนาอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าใดๆ บนที่ดินที่เช่าหรือที่ดินข้างเคียงที่รังสิตพลาซ่าจะได้มาหรือจะได้เช่าในอนาคต เมื่อรังสิตพลาซ่าได้พัฒนาหรือก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ รังสิตพลาซ่าจะต้องเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาว่ากองทุนรวมจะเช่าทรัพย์สินที่สร้างเสร็จนั้นเพิ่มเติมหรือจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ เมื่อกองทุนรวมได้แสดงเจตนาที่จะซื้อหรือเช่าทรัพย์สินนั้นแล้ว รังสิตพลาซ่าตกลงที่จะให้เช่าหรือขายทรัพย์สินนั้นแก่กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าตกลงที่จะไม่เสนอต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้น เว้นแต่กองทุนรวมได้ปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรังสิตพลาซ่าที่จะเช่าหรือซื้อทรัพย์สินนั้นแล้ว (5) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า (6) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์ที่เช่าและการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์ที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้เอาประกันสำหรับประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) สำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ซึ่งรวมถึงทรัพย์ที่เช่า และกำหนดให้รังสิตพลาซ่าและ/หรือบุคคลอื่นที่รังสิตพลาซ่าจะกำหนดเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์ที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายตนเอง
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์ที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์ที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้ประกันคุ้มครองสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจัดทำขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และรังสิตพลาซ่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์ที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้อง

	อยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์ที่เช่าในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (3) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าให้คงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซมอาคาร โครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ทั้งนี้ หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำทรัพย์ที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์ที่เช่า (“ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่า (ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

	(ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ทรัพย์ที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) พื้นที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ (ซ) หากทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าว รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ช) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนด เสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากมีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าใหม่

	(5) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าหรือเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และข้อ (ข) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดแล้วโดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ฉ) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

หมายเหตุ: [1] ค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าอุปกรณ์รายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(3.4) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต**
(สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ถึงปี พ.ศ. 2569)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินตามสัญญา	พื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จำนวน 992 ตารางเมตร (เรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติม”) ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่นในรูปแบบหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต คู่สัญญารับทราบและตกลงให้คำว่า “พื้นที่ส่วนกลาง” ในสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์

	อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หมายความรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมที่ระบุไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ด้วย
ระยะเวลาการให้สิทธิ	ประมาณ 14 ปี ตั้งแต่นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าเช่า	ไม่มี
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญาเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญาและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึง

	ความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (7) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (8) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญา (9) กองทุนรวมตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา (4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะได้จัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิในการบริหารจัดการค่าสิน ไหมทดแทนดังกล่าวเพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลา ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรังสิตพลาซ่าต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลต่อคามสามารถของรังสิตพลาซ่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา (ค) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ง) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้ (จ) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (ฉ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ช) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ (ซ) ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ

	(ฌ) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) หรือข้อ (ช) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ข้อ (จ) หรือ ข้อ (ฉ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่ (6) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (7) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ค) หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อ

	คู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง (8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าตอบแทนการให้สิทธิคงเหลือ (ยกเว้นกรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฌ)) (9) ภายหลังที่สัญญาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของรังสิตพลาซ่า (เว้นแต่กรณีสิ้นสุดสัญญาตามข้อ (ฌ)) รังสิตพลาซ่าตกลงคืนค่าตอบแทนการให้สิทธิให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้สิทธิคงเหลือ ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

(3.5) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต** (สำหรับระยะเวลาการให้สิทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 ถึง ปี พ.ศ. 2584)

ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายนอกอาคาร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในทรัพย์ที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางและมีสิทธินำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต จำนวน 48,690.21 ตารางเมตร
ระยะเวลาการให้สิทธิ	15 ปี ตั้งแต่ นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584
สิทธิและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิใช้ และ/หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาที่กองทุนรวมตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารต่อไป
ค่าตอบแทนการให้สิทธิ	กองทุนรวมจะต้องชำระค่าสิทธิให้แก่รังสิตพลาซ่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 382 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียน

	สิทธิตามสัญญาฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิรายเดือนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2584 โดยในปี พ.ศ. 2570 กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิจำนวนประมาณ 75.88 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปีจนถึงปี 2584[1]
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่รังสิตพลาซ่าได้กำหนด รวมถึงควบคุมดูแลให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นการปรับปรุงทรัพย์สินตามสัญญาเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยที่กองทุนรวมต้องส่งแบบแปลนการแก้ไขดัดแปลงพื้นที่ในทรัพย์สินตามสัญญาและได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากรังสิตพลาซ่า (3) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ในกรณีที่การก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบ หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินตามสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (4) กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ต่อรังสิตพลาซ่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของรังสิตพลาซ่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (5) กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่นำพื้นที่ส่วนกลางออกหาประโยชน์ในลักษณะที่อาจขัดหรือแย้งกับรูปแบบ (Concept) ในการดำเนินธุรกิจของรังสิตพลาซ่าสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (6) สำหรับการหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมจะต้องคำนึงถึงความสะดวกปลอดภัยของผู้เช่า ผู้มารับบริการในอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (7) กองทุนรวมจะไม่กระทำการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้การประกันภัยในอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นโมฆะหรือเป็นโมฆียะ หรืออัตราเบี้ยประกันภัยอาจจะต้องเพิ่มขึ้น และจะต้องไม่อนุญาตให้

	บุคคลอื่น รวมถึงบุคคลภายนอกผู้เช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาทำการดังกล่าวด้วย และต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้รับประกันภัยและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคาร โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (8) กองทุนรวมมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการตกแต่งภายใน (Renovation) ของพื้นที่ ส่วนกลางและผนังภายนอกของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง (9) กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญานับแต่วันที่ทำสัญญา
หน้าที่ของรังสิตพลาซ่า	(1) รังสิตพลาซ่าตกลงให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ (2) รังสิตพลาซ่าตกลงเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินตามสัญญา ตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ (3) รังสิตพลาซ่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของรังสิตพลาซ่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินตามสัญญา (4) รังสิตพลาซ่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) และปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ผนังภาย นอกอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (5) รังสิตพลาซ่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินตามสัญญาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	(1) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่าและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินตามสัญญาด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

	(2) กองทุนรวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ สำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง (3) กองทุนรวมและรังสิตพลาซ่าจะได้จัดให้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (General Public Liability Insurance) สำหรับพื้นที่ที่เกี่ยวข้องตามปกติธุรกิจของตน ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง
ทรัพย์สินตามสัญญาเสียหายหรือถูกทำลาย	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาเกิดความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญาในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหาย และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาได้โดยผลของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรืออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคาร หรือในกรณีอื่นใดที่เป็นความคุ้มครองภายใต้การประกันคุ้มครองสิทธิการเช่า (“เหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า”) คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ก. ให้สัญญาสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ ข. ในกรณีที่รังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่ รังสิตพลาซ่าตกลงจะสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง ค. รังสิตพลาซ่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างตามแบบแปลน แผนงาน และข้อผูกพันตามที่รังสิตพลาซ่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยทรัพย์สินตามสัญญาที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ต้องอยู่ในสภาพที่ไม่ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินตามสัญญาในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นอกเหนือจากเหตุคุ้มครองภายใต้ประกันสิทธิการเช่า โดย

	ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินตามสัญญาบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ รังสิตพลาซ่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาให้คงเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของรังสิตพลาซ่าเอง (4) หากรังสิตพลาซ่าไม่เริ่มดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการซ่อมแซม อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากรังสิตพลาซ่าเพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง กองทุนรวมอาจดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับให้รังสิตพลาซ่าดำเนินการดังกล่าวต่อไป
การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) รังสิตพลาซ่าจะให้ความยินยอมเป็นประการอื่น หรือ (ข) เป็นการนำพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง (“ผู้รับสิทธิ”) ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในการเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินตามสัญญาต้องไม่เกินกว่า 3 ปี หรือ (ในกรณีระยะเวลาการให้สิทธิเหลือน้อยกว่า 3 ปี) ไม่เกินกว่าระยะเวลาการให้สิทธิของกองทุนรวมที่เหลืออยู่
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาดังกล่าวข้างต้น และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ข) รังสิตพลาซ่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (ค) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร และ/หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิตามสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (จ) การเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (ฉ) รังสิตพลาซ่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ในกรณีที่ทรัพย์สินตามสัญญาตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน และ (ก) ทรัพย์สินตามสัญญาในส่วน

	ที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา หรือ (ข) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา แต่ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาอย่างมีนัยสำคัญ (ช) หากทรัพย์สินตามสัญญาได้รับความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญาให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่ภายในระยะเวลาดังกล่าวรังสิตพลาซ่ายืนยันความประสงค์ว่าจะก่อสร้างทรัพย์สินตามสัญญาขึ้นใหม่และกองทุนรวมได้แจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทุนรวมไม่ประสงค์ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
ผลของการผิดนัดหรือผลแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่รังสิตพลาซ่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ รังสิตพลาซ่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ฉ) และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อกำหนดตามสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากรังสิตพลาซ่า โดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) ข้อ (ง) หรือ ข้อ (จ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (4) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ซ) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินตามสัญญาเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินตามสัญญา และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญา รังสิตพลาซ่าและกองทุนรวมจะเจรจาและตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทนการให้สิทธิใหม่ (5) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาหรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมจะระงับการใช้ และ/หรือการหาประโยชน์ทรัพย์สินตามสัญญา และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น (6) ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) และ (ข)

	หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนด โดยเป็นการแจ้งให้รังสิตพลาซ่าทราบล่วงหน้า กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัญญาจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด โดยกองทุนรวมยังคงมีหน้าที่จะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือดังกล่าวตามสัดส่วน รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง (8) หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิอันเนื่องมาจากเหตุแห่งการเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) (ข) หรือ (ฉ) คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ จะต้องเป็นค่าเสียหายที่แท้จริงอันเป็นผลโดยตรงจากการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดดังกล่าว ไม่รวมค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ การสูญเสียผลกำไรหรือขาดกำไร

หมายเหตุ [1] ค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาแล้ว

(3.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คกับบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด
ระยะเวลาของสัญญา	10 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี
การเลิกสัญญา	หากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร (1) กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

	(2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา (3) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในศูนย์การค้าลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ให้กองทุนรวมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม การคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leaseable Area) ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) และพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากการซ่อมแซม ปิดปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ดังกล่าว และในกรณีที่เกิดภัยพิบัติขึ้นกับทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และได้มีการปรับปรุง ซ่อมแซม ให้ทรัพย์ที่เช่ากลับคืนสู่สภาพปกติ คู่สัญญาตกลงไม่นำอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) มาปรับใช้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6 เดือน นับจากการปรับปรุงซ่อมแซมแล้วเสร็จ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมฟิวเจอร์พาร์ค (5) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว (6) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายใดๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 90 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว (7) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

	(8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่นอกเหนือจากหน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม หากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ให้กองทุนรวมดำเนินการให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและให้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้พิจารณาและมีมติให้เลิกสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวต้องประกอบด้วยเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม
ผลของการเลิกสัญญา	นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (1) ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสาร และหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการ

ประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่าไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม ในศูนย์การค้า เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	**ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนหรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ**
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน
- อายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี	1.0 เดือน
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ร้อยละ 4 ของรายได้ของค่าเช่า

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อเดือนของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และข้อ 4.

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราเท่ากับร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่มี การคำนวณตามวิธีการที่กำหนด

	ไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน โดยกองทุนรวมจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า 5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) รายละเอียดของการประกันภัยในพื้นที่ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีดังต่อไปนี้

1. การประกันเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

   กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยกรมธรรม์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องรับผิดชำระค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากเหตุการณ์ที่กำหนดในกรมธรรม์ต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

2. การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า

   กองทุนรวมได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า โดยได้รับความคุ้มครองในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า

3. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

   กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายจากการที่ธุรกิจของกองทุนรวมต้องหยุดชะงักลงจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องขาดรายได้ตามที่ควรจะได้ โดยจำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับการหยุดชะงักของธุรกิจเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจต่อไปได้

4. การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์

   กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจเช่นปกติได้ โดยได้จำกัดค่าสินไหมทดแทนไว้สำหรับความเสียหายของเครื่องจักรอุปกรณ์ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน

5. การประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย

   กองทุนรวมเอาประกันภัยต่อความเสียหายจากน้ำท่วม โดยจัดหาประกันภัยชนิดนี้โดยเฉพาะเนื่องจากในปัจจุบันมีบริษัทประกันภัยน้อยรายที่รับประกันความเสียหายจากน้ำท่วม รวมถึง

จำกัดวงเงินรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากน้ำท่วม โดยในปี 2555 นี้ กองทุนสามารถจัดให้มีวงเงินคุ้มครองความเสียหายอันเกิดจากน้ำท่วมจำนวน 40 ล้านบาท

6. การประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้ร่วมกันเอาประกันภัยเพื่อความรับผิดต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยกรมธรรม์ได้ให้ความคุ้มครองในกรณีที่ กองทุนรวม และ/หรือบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ต้องรับผิดชำระค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากเหตุการณ์ที่กำหนดในกรมธรรม์ต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

7. การประกันภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance)

กองทุนรวมได้เอาประกันภัยต่อความเสียหายกรณีที่เกิดภัยก่อการร้าย เพื่อป้องกันความเสียหายจากความเสี่ยงเหล่านี้ เช่น ภัยทางการเมือง ภัยสงคราม การปฏิวัติ การก่อการร้าย เป็นต้น

3.2.3 **ข้อมูลสิทธิการเช่าพื้นที่/ สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของกองทุนรวม** (ภายหลังการต่อเติมและขยายอาคารฯ)

โดยมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ได้อนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาส่งมอบพื้นที่เพื่อต่อเติมและขยายโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และชดเชยรายได้เพื่อให้บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (“รังสิตพลาซ่า”) ดำเนินการต่อเติมและขยายอาคารโครงการฯ โดยสรุปรายละเอียดพื้นที่หลังรับคืน จากรังสิตพลาซ่าได้ดังนี้

หน่วย : ตารางเมตร

	พื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน	**พื้นที่ก่อนการส่งมอบให้รังสิตพลาซ่า ***	**พื้นที่สุทธิที่ส่งมอบให้รังสิตพลาซ่า**	**พื้นที่รับมอบคืนจากรังสิตพลาซ่า**	**พื้นที่รวมปัจจุบัน ****
พื้นที่เช่า	56,905.74	56,814.78	2,184.19	2,191.67	56,822.26
พื้นที่ส่วนกลาง					
- ก่อให้เกิดรายได้	8,276.88	8,709.92	-	-	8,709.92
- ไม่ก่อให้เกิดรายได้	40,413.33	40,071.25	152.79	162.62	40,081.08
รวม	**105,595.95**	**105,595.95**	**2,336.98**	**2,354.29**	**105,613.26**

หมายเหตุ

* เนื่องจากในปี 2558 ได้มีการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีการจัดแบ่งโซนที่ชัดเจน รูปแบบทันสมัยตรงกับความต้องการของผู้เช่าและลูกค้า รวม 3 โซน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถรักษาระดับของอัตราการครองพื้นที่ได้ในระดับสูง

** เนื่องจากการรับมอบพื้นที่จากรังสิตพลาซ่าและการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับการใช้งาน

3.3 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีก ที่บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองจาก บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

3.4 การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นเจ้าของในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

(2) กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ถือหน่วยลงทุนเป็นจำนวน 157,772,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ กองทุนอาจลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

3.5 ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนโดยรอบคอบโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ จะลดลงหรืออาจ

ไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

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

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคา ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีการดำเนินการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

(1) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก

(1.1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ธุรกิจศูนย์การค้ามีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวมและการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศ และการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชนอันอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และส่งผลให้จำนวนผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ความต้องการในการใช้บริการ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รายได้ของกองทุนรวมและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

(1.2) **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิต** (Lifestyle)

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยในสังคมเมืองในปัจจุบัน โดยเป็นศูนย์รวมความบันเทิงหลากหลายรูปแบบ โดยมีโรงภาพยนตร์ และบริการศูนย์ออกกำลังกาย พร้อมเสริมด้วยบริการบันเทิงอื่นอีกหลายประเภท อาทิ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพ และความงาม คอมพิวเตอร์ และโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกและนำเสนอบริการที่หลากหลายในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ในกรณีที่ผู้พักอาศัยในสังคมเมืองเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อสินค้าหรือรูปแบบการเลือกซื้อสินค้า โดยลดความต้องการในการใช้บริการประเภทต่างๆ ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะรูปแบบร้านค้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ให้สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป หรือกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประกอบธุรกิจในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบในการดำเนินชีวิตใหม่ได้ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

(1.3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมหรือเหตุการณ์อื่นที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้**

แม้ว่าอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต จะมีการก่อสร้าง การดำเนินงานและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับบางเหตุการณ์ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นอาจทำให้อาคารได้รับความเสียหาย เนื่องจากอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถรองรับต่อภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ในทุกกรณี อาทิ ภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่น ๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อันเกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้น อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก รวมถึงเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจไม่สามารถชดเชยความเสียหายได้ทั้งหมด และความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยได้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง หรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจจะเกิดขึ้น อาทิ ภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย ไว้อย่างรัดกุม โดยได้จัดให้มีฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ รวมถึงการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

(2) **ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต**

(2.1) **การแข่งขันที่สูงขึ้น**

รายได้หลักของกองทุนรวมจากการลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตมาจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ

การดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของศูนย์การค้าในรูปแบบเดียวกันหรือคล้ายกันที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการศูนย์การค้า

หากในอนาคตการให้บริการเช่าพื้นที่อาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ มีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่หรือปรับปรุงอาคารที่มีอยู่ให้มีลักษณะเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือบริการสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกันหรือในอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อยู่ในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในอนาคต และผู้ใช้บริการของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของอาคารโครงการศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการครบวงจร มีร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการจำนวนมาก ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต สถานออกกำลังกายฟิตเนส เฟิร์สท และโรงภาพยนตร์อีจีวี ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักที่ดึงดูดให้ผู้ประกอบการและลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่และใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการวางแผนในการจัดสรรร้านค้าประกอบการ (Merchandise Mix) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การดำเนินการดังกล่าวช่วยเพิ่มความสามารถของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ นอกจากนี้การลงทุนในลักษณะนี้จะต้องอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และใช้เงินลงทุนสูง ประกอบกับต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน จึงทำให้จำนวนคู่แข่งที่มีขนาดทัดเทียมกับโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีน้อยราย

(2.2) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าได้

กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ กับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนให้แก่บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่าสัญญาดังกล่าวข้างต้นจะมีการจัดทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าอาคารและการใช้ทรัพย์ที่เช่าบางประการ อาทิ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รวมถึงรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด ต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทุนรวมที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

(2.3) ความเสี่ยงในกรณีสัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด

กองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารภายใต้สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เป็นจำนวน 52,573.09 ตารางเมตร และสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ออกหาประโยชน์กับบุคคลภายนอกภายใต้สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจำนวน 7,582.79 ตารางเมตร ตามกฎหมายแล้ว ดังนั้น เจ้าของที่ดินจักต้องดำเนินการให้สิทธิกองทุนรวมเช่าพื้นที่ตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่จดทะเบียน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด และเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งภายใต้สัญญาที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะหมดสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไป ซึ่งในกรณีนี้กฎหมายกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ดังนั้น แม้สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าถูกโอนไปยังเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินก็ตาม สัญญาเช่าอาคารก็ไม่ระงับไป เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องให้กองทุนรวมเช่าอาคารที่เช่าและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการให้สิทธิที่เหลืออยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารและสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินโต้แย้งหรือปฏิเสธหน้าที่ตามกฎหมายในการรับโอนซึ่งสิทธิและหน้าที่ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) และอาจนำไปสู่การฟ้องร้องหรือดำเนินคดีตาม

กฎหมายนั้น โดยกองทุนรวมมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

(2.4) ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน

ในกรณีที่มีการเวนคืนอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าคงเหลือ รวมถึงค่าชดเชยใดๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับคืนในกรณีดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

(2.5) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

กองทุนรวมลงทุนในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต โดยทำสัญญาเช่าในระยะยาว และคาดว่าจะมีรายได้หลักจากการให้บริการเช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนและมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือน

หากผู้เช่าพื้นที่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวม และ/หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนด หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด รายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในแต่ละเดือนจะลดลงซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี โดยปกติผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชำระเงินประกันการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมจำนวน 3 - 6 เดือน เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และกองทุนรวมจะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่อสัญญาเช่าอีก โดยผู้เช่าไม่ค้างชำระเงินหรือหนี้สินใดๆ ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่กองทุนรวมจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินนั้น และหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยินยอมให้กองทุนรวมริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระ และ/หรือมอบให้แก่กองทุนรวม ดังนั้น การเก็บเงินประกันการเช่าและแนวทางในการบริหารสัญญาดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถบริหารความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่า บอกเลิก

สัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทุนรวมอาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในจำนวนที่สูงกว่าเดิม

(2.6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ของผู้ใช้บริการอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างๆ เข้ามาเช่าพื้นที่ และเพื่อดำเนินการให้มีความต้องการใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อย่างต่อเนื่อง

โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หากแต่การปรับปรุงและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต มีความเสียหายหรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต อาจมีค่าใช้จ่ายสูง อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นย่อมส่งผลที่ดีในการประกอบการของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในระยะยาว นอกจากนี้ (เว้นแต่การซ่อมบำรุงใหญ่อันเนื่องมาจากเหตุฉุกเฉิน) กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ผู้ประกอบการร้านค้าและผู้ใช้บริการต่างๆ ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

(2.7) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นของโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ผู้เช่าที่เป็นจุดเด่นในการดึงดูดผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการ อาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเซ้ง) กับ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด โดยมีการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนดและบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ไม่สามารถหาผู้ประกอบการใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจุดเด่นของ

โครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าของผู้ประกอบการเหล่านี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

(2.8) ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การที่ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าและทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ (ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ในเวลาเดียวกัน เป็นปัจจัยที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด ได้

ดังนั้น กองทุนรวมได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด กับกองทุนรวม เช่น ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จะดำเนินการใดๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการ หรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น

(2.9) ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายจากการสูญเสียได้ทั้งหมด

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรือวงเงินเอาประกันไม่พอกับความต้องการจัดทำประกันภัย) เช่น การเวนคืน เป็นต้น

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ดำเนินการให้ บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด จัดให้มีการประกันภัยในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิตโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันตามที่กองทุนเห็นว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารซึ่งมีลักษณะการใช้งานที่ใกล้เคียงกันซึ่งได้แก่ ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) การประกันภัยการขาดรายได้อันเกิดความเสียหายจากเครื่องจักรอุปกรณ์ การประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย การประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยก่อการร้าย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

(2.10) ความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่ากองทุนจะได้ดำเนินการต่างๆเพื่อป้องกันความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนสิทธิการเช่า การจัดทำประกันภัยต่างๆ การจัดทำสัญญาปล่อยเช่า เป็นต้น เนื่องจากธุรกิจของกองทุนจักต้องมีคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งในด้านของการเป็นผู้ให้บริการหรือรับบริการ ซึ่งกองทุนไม่สามารถรับประกันได้ว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะสามารถดำเนินการใดๆตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(2.11) ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือจากกำไรสะสม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุนในรอบปีใดรอบปีหนึ่ง ซึ่งอาจเกิดจากการดำเนินการของกองทุนรวมโดยตรง หรือจากปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศตกต่ำหรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามประมาณการ

(2.12) ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงหากกองทุนรวมดำเนินการกู้ยืมเงินอันเนื่องมาจากภาระดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นสูงตามสภาวะตลาด นอกจากนี้การชำระคืนเงินต้น ก็อาจส่งผลกระทบกับสภาพคล่องของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

(3) ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

(3.1) ความเสี่ยงจากราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีการซื้อขายในราคาที่สูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

(3.2) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าในอาคารโครงการ ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยลงทุนสุทธิของกองทุนรวม

(3.3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ นอกจากนี้ นักลงทุนควรพึงตระหนักด้วยว่ามาตรฐานบัญชีของกองทุนรวมมีลักษณะบางประการที่แตกต่างจากมาตรฐานบัญชีของนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด อาทิ ไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า เป็นต้น

กองทุนรวมไม่สามารถคาดหมายรายละเอียดของการบังคับใช้มาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือการเพิ่มความเข้มงวดในการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และไม่สามารถประเมินผลกระทบต่อรายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมจากกรณีดังกล่าว รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่ากรณีดังกล่าวจะไม่เกิดผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

(3.4) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

กองทุนรวมไม่สามารถคาดหมายกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงไม่สามารถคาดหมายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(3.5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

(3.6) ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินหรือเลิกกองทุน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือมีการเลิกกองทุนรวม

3.6 ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีก

โปรดศึกษารายละเอียดใน “ภาคผนวก - ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีก”

3.7 การกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมในการลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินบางส่วน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและสถาบันการเงิน ทั้งนี้ในเบื้องต้นกองทุนรวมได้ประสานงานกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และได้รับข้อเสนอเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (กองทุนรวม)
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 600 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย (%)	อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก โดยผ่อนชำระเงินต้นคืนทุกไตรมาส
การชำระดอกเบี้ย	ทุกเดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี ยังอยู่ในระหว่างการเจรจา

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.1.1 บริษัทจัดการต้องวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว บริษัทจัดการต้องจัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

(3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวมหรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนบริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการ

ประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องบริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm’s length transaction)

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ

(ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

4.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ

4.1.15 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

4.1.17 ในกรณีกองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในขณะที่กองทุนรวมลงทุน ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึง 500 ล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ ในกรณีที่บัตรเงินฝากดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

(9) หน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังนี้

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

(ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรมีสินค้าตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้

(ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

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

(ก) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ข) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

4.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใดๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยบริษัทนั้น ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สินในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่ายโอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

5. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

5.1 กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

5.1.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

5.1.2 เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

5.1.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

5.2 ภายใต้บังคับข้อ 5.3 และข้อ 5.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล เดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมใน จำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

5.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 5.1.1(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

5.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 5.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

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

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าว ได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

5.5 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 5.2 โดยอนุโลม

5.6 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 5.1 ถึงข้อ 5.5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.7 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 5.2(3) ข้อ 5.3(3) และข้อ 5.5 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

5.8 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

5.9 เพื่อให้มีการถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลต่างๆ ไม่เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนและดูแลให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินข้อจำกัดดังกล่าวด้วย

(3) ในกรณีที่มีบุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการแจ้งให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 5.1.3 และดูแลให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนหากการโอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(4) ตรวจสอบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนตรวจสอบและรายงานต่อบริษัทจัดการเมื่อพบการถือหน่วยลงทุนที่ไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

6. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 5 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

6.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

6.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

7. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

7.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมิติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่า ใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

7.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์ สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

8. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

8.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2255-2222 โทรสาร 0-2255-9391-3

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวม กันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็น อย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าว ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบันหรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

8.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 977/2 อาคาร เอส.เอ็ม. ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2298-0821-7 โทรสาร 0-2298-0835

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

9. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจนกุล และ/หรือนายบุญมี งดงามวงศ์
และ/หรือนางอุณากร พฤฒิธาดา และ/หรือนายบุญเลิศ กมลชนกกุล

ที่อยู่ : บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 179/74-80
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2286-9999 โทรสาร 0-2286-5050

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

10. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2229-2800

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

11. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย**

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 :

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2231-3777 และ 0-2618-1000

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

12. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน**

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 :

ชื่อ : ไม่มี

ที่อยู่ : ไม่มี

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

13. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุน การตัดสินใจลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน จะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

13.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน
2. กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 2 คน

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

13.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเลคโทรนิค ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

- *กรณีจัดให้มีการประชุม*

  ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

- *กรณีไม่จัดให้มีการประชุม*

  คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติ ดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือจรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใดๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

13.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

(1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

14. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 :

ชื่อ : ไม่มี

ที่อยู่ : ไม่มี

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาหรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

14.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

14.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2231-3777, 0-2632-0777

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

14.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 :

ชื่อ : บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 94 ชั้น 3 อาคารฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
โทรศัพท์ 0-2958-0011

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องบริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (**การลงทุนครั้งที่** 2):

ชื่อ : บริษัท เน็กซัส พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัทพ์ 0-2286-8899

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์ 0-2643-8223

บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้

เพิ่มทุนครั้งที่ 1

17.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และวันเวลาทำการจองซื้อหน่วยลงทุน

17.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการเพิ่มทุน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

17.1.2 วันและเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 11 - 14 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น.

17.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

17.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

หน่วยละ 16 บาท

17.2.2 วิธีการเสนอขายและจองซื้อหน่วยลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 56,250,000 หน่วย

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม</u> (Rights Offering)
เสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้งหมด หรือคิดเป็นจำนวน 56,250,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิ จะต้องแสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมดทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็น

นิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

<u>วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน</u>

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนตาม “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” ได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าว ภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในวันที่ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(3) บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุน ฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ฝากหน่วยลงทุนไว้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

17.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม</u>

(1.1) ชำระด้วย เช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อ โดยขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” พร้อมกับเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร มาถึงสถานที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 11 - 12 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น. และวันที่ 13 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30-12.00 น.

(1.2) ชำระด้วยเงินโอน หรือวิธีอื่นใดที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายยอมรับโดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและโอนเงินหรือมีคำสั่งหักบัญชีธนาคารจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบจองซื้อหน่วยลงทุน “หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม” และหลักฐานใบโอนเงินมาถึงสถานที่ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 11 - 14 ธันวาคม 2555 ระหว่างเวลา 8.30 น.-15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 13 ธันวาคม 2555จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรด้วยเงินสดโอนบัญชีเท่านั้น และจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ทุกกรณี

เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่เป็นนิติบุคคลที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุน เกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในวันที่ 19 ธันวาคม 2555 ก่อนเวลา 12.00 น.

(2) หลังจากที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ได้รับเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุนพร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะถือว่าผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนเงินที่จองซื้อโดยจะหักกลบลบหนี้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายไม่ได้

(5) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเป็นกรณีพิเศษ

(6) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกผล (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

(7) สำหรับการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะต้องซื้อในฐานะผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้สามารถทำการชำระเงินค่าจองซื้อในส่วนของตนภายในเวลา 15.30 น. ของวันที่ 19 ธันวาคม 2555 เข้าบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

17.4. การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน ตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

อนึ่ง สำหรับดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะนำรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

17.5 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

(1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(2) กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(4) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(6) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

17.6 เอกสารหลักฐานประกอบ

ผู้จองซื้อจะต้องนำส่งเอกสาร ดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

1. กรณีบุคคลธรรมดา
   - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือ
   - สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือ
   - สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)
   - สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก (ซึ่งเป็นบัญชีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้โอนเงินปันผล และ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนเข้าบัญชีดังกล่าว) หน้าที่มีชื่อและเลขที่บัญชี พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
2. กรณีนิติบุคคล
   - สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
   - สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
   - ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
   - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ
   - หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนาเอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
   - บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ
   - สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก (ซึ่งเป็นบัญชีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้โอนเงินปันผล และ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนเข้าบัญชีดังกล่าว) หน้าที่มีชื่อและเลขที่บัญชี พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
3. กรณีบุคคลต่างด้าว
   - เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

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

17.7 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

18. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

18.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวน 56,250,000 หน่วย ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม</u> (Rights Offering)

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2555 ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้งหมด หรือคิดเป็นจำนวน 56,250,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามสัดส่วนที่กำหนดไม่สามารถกระทำได้หรือกรณีมีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลง โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มิได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ <u>หรือ</u>

(2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

18.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการการเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

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) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

19. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

19.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

19.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1.1) กรณีการขอมติโดยเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์ประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1.2) กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1.1) และ (1.2) บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(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

19.3 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 19.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

19.4 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

(2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

20. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

20.1 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

20.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

(1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนตาม ข้อ 20.1 (1) (2) หรือ (3)

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

(4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

20.3 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดลงในแต่ละครั้ง

(3) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น

21. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

21.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

21.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

(1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว

(2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

(3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆเพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง

(4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้

(4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน

(4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 23 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"

(4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น

(4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใด

ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

22. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

22.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

22.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

(1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

(2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

(3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 22.1.1 (5) และข้อ 22.1.3

(4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

(5) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
- สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

(7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(8) สิทธิและอำนาจในการดำเนินการลงนามในเอกสารใด ๆ และเข้าผูกพันธุรกรรมใดๆ ในนามของกองทุน ภายใต้ขอบเขตของโครงการจัดการกองทุน ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนและกฎหมายหลักทรัพย์

(9) สิทธิในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนในกรณีใดๆ ที่ต้องมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(10) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

22.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) การบริหารกองทุน

(1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์และหนังสือชี้ชวนโดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญาและร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

(1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ บริษัทจัดการจะเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน”

(1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1.5) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไป

ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ 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) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1.10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1.11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1.12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(1.17) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุน

(3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(3.2.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3.2.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ

(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 และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน

(3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน

(3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) **การดำเนินการอื่น ๆ**

(4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และนำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงจัดส่งหนังสือรับรองงบการเงินและบทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีต่อสำนักงานคณะกรรมการ กลต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(4.10) จัดทำรายงานประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน สำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน

(4.11) จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนโดยมีข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน

(4.12) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทุนมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องเปิดเผยสาเหตุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินรวมถึงจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ กลต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(4.13) ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการต้องจัดทำรายงานความคืบหน้าของโครงการ ทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์

(4.14) เมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้น อันมีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อการตัดสินใจลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาของหน่วยลงทุนให้บริษัทจัดการรายงานพร้อมด้วยเหตุผลต่อ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่ชักช้า

(4.15) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมิน

(4.16) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(4.17) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(4.18) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(4.19) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอนทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร

(4.20) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ ในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการหรือโครงการจัดการกองทุน ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว

หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการหรือโครงการจัดการกองทุนแล้ว

22.1.3 **เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ**

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ กองทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
- 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
- 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก)โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดก่อนที่บริษัทจัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่ กองทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

22.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความ เสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเองหรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเรื่องที่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนและผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติดังกล่าว และให้ความเห็นในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องที่บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อทราบเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

22.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

22.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

22.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

22.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

22.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุน เป็นต้น
4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

22.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

23. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

23.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ไม่มี

(2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันยกเว้นไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(5) อื่น ๆ ระบุ

(5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 27.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

23.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในอัตราไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อเดือนของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม

   รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	ไม่เกิน 0.5 เดือน
2. ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่	
- อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	ไม่เกิน 0.5 เดือน
- อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	ไม่เกิน 1.0 เดือน
- อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 1.5 เดือน
3. ในกรณีผู้เช่ารายวัน	ไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า

3. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

   รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1 และข้อ 4 เป็นต้น

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

   ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

(5.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น

ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

(ก) กรณีเสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

(ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

(ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามที่จำเป็นและเหมาะสม โดยได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการให้มีการจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวและผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามจำนวนที่จ่ายจริง เพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ

0.50 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่ายต่อครั้ง เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดจำหน่าย/ตัวแทนในการเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนต่างประเทศ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายของต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายดำเนินงานของที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายดำเนินงานการนำเสนอข้อมูลต่อนักลงทุนสถาบันทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงค่าจัดทำและจัดส่งเอกสาร ค่าสถานที่ ค่าเดินทาง และค่าที่พัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการเพื่อสอบถามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุน เป็นต้น

(8) ค่าเบี้ยประกันภัย

ตามที่จ่ายจริง

(9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน

(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

(ก) ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 4,000,000 บาท

(ข) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :

- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 4,000,000 บาท ต่อครั้ง
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน : ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี

(11) อื่นๆ

(11.1) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย

(11.2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุน

(11.2.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุน และจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น

(11.2.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(11.2.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

(11.2.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย

(11.2.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

(11.2.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(11.2.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(11.2.8) ค่าธรรมเนียม และหรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย

(11.2.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น

(11.2.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้

(11.2.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น

(11.2.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น

(11.2.13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

(11.2.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ

(11.2.15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

(11.2.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(11.2.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

(11.2.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน

(11.2.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

(11.2.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

(11.2.21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

(11.2.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน

(11.2.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

(11.2.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ

(11.2.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 23.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทุนรวมมีหน้าที่ตามกฎหมาย จะถือเป็นภาระของกองทุน

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 23.2 (1) (2) (3) และ (4.4) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สิน หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าเงินลงทุนสะสมของกองทุนแล้วแต่กรณี ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 23.2 (4) - (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

23.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

23.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน ข้อ 23 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ดีในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

23.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 23.1 และข้อ 23.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ไม่เกินร้อยละ 5 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มดังกล่าว

(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

(2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการภายในระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ

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

24. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

24.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

24.2 การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 24.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

24.3 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 24.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย

24.4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 24.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 24.3 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 24.3 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

24.5 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

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

25. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

25.1 งบการเงิน

บริษัทจัดการต้องยื่นงบการเงินดังต่อไปนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส และ

(ข) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ทั้งนี้ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม หรือภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 ฉบับสอบทานก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี

ในกรณีที่บริษัทจัดการได้นำส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุนรวม ตามข้อ (ข) ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ 4 ตามข้อ (ก) ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

งบการเงินจะต้องจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ ทั้งนี้ ในกรณีที่มาตรฐานการบัญชีให้ทางเลือกในการบันทึกบัญชีด้วยวิธีการมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีการต้นทุน บริษัทจัดการต้องบันทึกบัญชีด้วยวิธีการมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น นอกจากนี้ บริษัทจัดการต้องจัดส่งหนังสือรับรองงบการเงิน และบทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กลต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุนให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ กลต.

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทุนระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

25.2 รายงานประจำปี

บริษัทจัดการจะจัดทำและจัดส่งรายงานประจำปีของกองทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. จะต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะต้องส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

25.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

บริษัทจัดการต้องจัดทำและส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีโดยมีเนื้อหาและรายละเอียดตามที่กำหนด ในหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุน

25.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ

เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทจัดการต้องจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยแสดงถึงเหตุปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ กลต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

25.5 การรายงานความคืบหน้าโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ

ในกรณีที่กองทุน มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของโครงการ ทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการ กลต. ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์

รายงานความคืบหน้าของโครงการข้างต้น ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา และ

(2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนาจะระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุน ได้รับ หรืออาจได้รับ

นอกจากนี้ รายงานดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปีของกองทุน และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ทั้งนี้ เมื่อทรัพย์สินที่ลงทุนได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ บริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานที่ระบุเพิ่มเติมเกี่ยวกับ

การพัฒนาที่แล้วเสร็จต่อสำนักงานคณะกรรมการ กลต. และตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

26. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

26.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ

(2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เมื่อมีกรณีตามข้อ 26.2 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบดังกล่าวต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

(3) จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือรวมทั้งให้ข้อมูลอย่างเพียงพอกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

26.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

(1) เมื่อกองทุนรวมจะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน

(2) เมื่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาตาม (1)

(3) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่ปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

26.3 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี ให้สำนักงานภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน

(3) ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า

(4) วิธีการประเมินมูลค่า หรือการสอบทานการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าด้วย

(5) วันที่ประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า

(6) สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า

(7) ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่า รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่านั้นได้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญาของกองทุนรวมมากำหนดเป็นสมมติฐานในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าแล้ว และราคาที่ได้รับจากรายงานดังกล่าวเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

26.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

27. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2549

28. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

28.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1.1) ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(1.2) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ และรวมถึงแนวทางอื่นใดที่จะมีเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้นได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

28.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 28.2 (5)

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามที่สำนักงานประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 28.2 (5)

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

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 5.1.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

(5) เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) ข้อ (2) และข้อ (4) บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(6) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน
3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(7) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิ เรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

29. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

29.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

29.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

29.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

29.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

29.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

29.5.1 สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

29.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนและการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน”

29.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

30. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

30.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เช่น ระยะเวลาการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขาย จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน และมูลค่าโครงการขั้นต่ำในการเสนอขาย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนได้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูล การคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน การลดเงินทุน การจัดทำรายงานการเลิกกองทุนรวม เป็นต้น และบริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

30.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการกองทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยให้บริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือวิธีการจัดการให้สำนักงานคณะกรรมการ กลต. ทราบ รวมทั้งแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ ทั้งนี้ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(ก) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

(ข) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุน

(ค) การควบรวมกองทุนที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(จ) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

(2) การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(ก) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลซึ่งมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น

(ข) การแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(ค) การแก้ไขชื่อและรายละเอียดอื่นของบุคคลให้ถูกต้อง

อนึ่ง การขอมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 35 “หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนและการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน”

30.3 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพัน

การแก้ไขเพิ่มเติมส่วนใดส่วนหนึ่งของข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการที่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และมีสาระสำคัญที่เป็นไปตามและไม่ขัดหรือแย้งกับ พรบ.หลักทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว ให้ถือว่าข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการส่วนที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นมีผลผูกพันคู่สัญญา

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(ก) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(ข) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถรับชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนเป็นทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ เรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ให้รวมถึง ข้อกำหนดเกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การเลิกกองทุน และเรื่องที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ากระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้มีผลผูกพันเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

(ก) เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้มีสาระสำคัญสอดคล้องกับโครงการจัดการกองทุนที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กลต.

(ข) เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้เป็นไปตามพรบ.หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว หรือ

(ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์แสดงความเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการนั้นเหมาะสม มีความจำเป็นหรือสมควร และไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการไม่ว่ากรณีใด ต้องกระทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโดยบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการเปิดเผยไว้ ณ ที่ทำการและเว็บไซต์ของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจดูได้ รวมทั้งจัดส่งสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการในรอบปีบัญชี พร้อมทั้งเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับการส่งรายงานประจำปีของกองทุนรวม (เฉพาะกรณีของกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป)

31. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

31.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

31.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 19.4 แล้ว

31.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

31.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

31.6 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 22.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น

- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุน จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 22.1.1 "สิทธิของบริษัทจัดการ" หรือข้อ 22.1.3 "เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ"
- ในกรณีของการเลิกกองทุนตามเหตุข้อ 31.6 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบเป็นหนังสือก่อนวันเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ และดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบเรื่องดังกล่าวก่อนวันเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ เช่น ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นเป็นต้น อนึ่ง กรณีอื่นนอกจากข้อ 31.6 บริษัทจัดการจะรายงานต่อผู้ดูแลผลประโยชน์โดยไม่ชักช้า

32. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการชำระบัญชีตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 15/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควรโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์อาจดำเนินการให้มีการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงิน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ภูมิลำเนาในประเทศไทยเพื่อการวางทรัพย์ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่ไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย (ถ้ามี)

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยและไม่ได้แจ้งไว้เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะอ้างอิงที่อยู่ของบริษัทจัดการเป็นภูมิลำเนาเพื่อการวางทรัพย์ในกรณีที่ต้องมีการวางทรัพย์

33. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

34. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

35. หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนและการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ การเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการดำเนินการนั้น ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

35.1 หลักเกณฑ์และวิธีการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน

35.1.1 บริษัทจัดการอาจขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน หรือโดยการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน หลักเกณฑ์และวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 35.2

35.1.2 การขอมติและมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน ให้เป็นไปตามมาตรา 129 มาตรา 129/2 มาตรา 129/3 และมาตรา 129/4 แห่งพรบ.หลักทรัพย์

35.1.3 การขอมติและมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 35.1.2 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้ด้วย

(ก) การออกเสียงลงคะแนน ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนมี 1 เสียง เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ มิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน ทั้งนี้ กองทุนรวมอื่นให้รวมถึงกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทุกประเภท

(ข) การขอมติโดยการส่งหนังสือไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามข้อ 35.2.2 (ก) โดยอนุโลม

(2) มติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการสำคัญตามข้อ 35.1.3 (ค) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้นำความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(ค) การขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติในเรื่องดังนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1) การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

(2) การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

35.2 การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

35.2.1 การจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุน เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้ เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน โดยในกรณีดังกล่าวให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

35.2.2 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประสงค์จะให้มติมีผล ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย

(ข) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1) และกรณีการนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 129/2 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

35.2.3 **การมอบฉันทะ**

ในการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทน บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุน 1 รายสามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะได้เพียง 1 ราย

(2) หนังสือมอบฉันทะต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนของผู้มอบฉันทะ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ให้บริษัทจัดการระบุเอกสารที่ผู้รับมอบฉันทะต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

35.2.4 **องค์ประชุม**

องค์ประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) องค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 35.2.1 (ข)(2) การประชุมนั้นเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 35.2.1 (ข)(2)ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

35.2.5 **การดำเนินการประชุม**

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ให้บริษัทจัดการควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้องดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนข้างต้น ให้บริษัทจัดการจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมดังกล่าวด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

35.3 **การลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน (ทั้งกรณีที่จัดประชุมและการขอมติเวียน)**

การลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในโครงการในเรื่องนั้นๆ เว้นแต่กฎ ระเบียบ หรือประกาศ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

36. อื่น ๆ

36.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะ และประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทจัดการเอง เว้นแต่เป็นการได้รับผลประโยชน์ตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยม โดยผู้ลงทุนสามารถดูแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชั่นได้ที่ www.bblam.co.th