

# หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund

## จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

## ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## มูลค่าโครงการ

จำนวนเงินทุนของโครงการ 9,815,050,000 บาท จำนวนหน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10.15 บาทต่อหน่วย

## ระยะเวลาเสนอขาย

ระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556

ระยะเวลาเสนอขายเป็นไปตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 21.1.2 ของเอกสารฉบับนี้

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02-686-6100 ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้แนะนำการลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำคัญ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้วมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

## สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
คำจำกัดความ.....	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม .....	6
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ .....	6
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	8
4. นโยบายการลงทุน.....	8
4.1 การลงทุนครั้งแรก .....	8
4.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ....	52
4.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการเข้าลงทุนของกองทุนรวม .....	54
4.4 การประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน .....	70
4.5 การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน.....	71
4.6 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight).....	72
4.7 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน .....	77
4.8 การลงทุนในอนาคต.....	88
4.9 ความเสี่ยงในการลงทุน.....	89
4.10 ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม .....	101
5. การกู้ยืมเงิน .....	101
6. หลักเกณฑ์การลงทุน.....	103
6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ .....	103
6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม .....	108
6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ .....	110
7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....	110
7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....	110
7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....	111
8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน.....	113
9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์.....	116
10. การโอนหน่วยลงทุน.....	116
10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน.....	116

10.2	วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน.....	116
11.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น .....	117
12.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม .....	117
12.1	องค์ประกอบ .....	118
12.2	รูปแบบการตัดสินใจ.....	118
12.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม .....	120
13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	121
13.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	121
13.2	เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์.....	121
13.3	สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	123
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี .....	123
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน .....	124
16.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย .....	124
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน.....	124
18.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	125
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม .....	126
20.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ .....	126
21.	การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	127
21.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขาย หน่วยลงทุน.....	127
21.2	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน .....	128
21.3	การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน.....	130
21.4	เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน .....	132
21.5	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน .....	134
21.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี.....	135
22.	การจัดสรรหน่วยลงทุน.....	137
22.1	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	137
22.2	ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	141
22.3	ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน .....	142
23.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม .....	142
24.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม .....	145
25.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน .....	146

25.1	รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) .....	146
25.2	เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ .....	146
26.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และ ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน .....	147
26.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ .....	147
26.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ .....	158
26.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี) .....	160
26.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) .....	160
26.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน .....	161
27.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม .....	161
27.1	ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน .....	161
27.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม .....	162
27.3	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย .....	169
28.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่า หน่วยลงทุน .....	170
29.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน .....	171
29.1	รายงานของกองทุนรวม .....	171
29.2	รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม .....	171
29.3	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ .....	172
30.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน .....	172
31.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม .....	173
32.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน .....	173
32.1	สิทธิในการรับเงินปันผล .....	173
32.2	สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ .....	173
32.3	สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ .....	173
32.4	สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน .....	173
32.5	สิทธิประโยชน์อื่น ๆ .....	174
33.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ .....	174
33.1	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง .....	174
33.2	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป .....	174
34.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม .....	175
35.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ จัดการกองทุนรวม .....	177

36.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ.....	177
37.	การดำรงความเพียงพอของเงินทุน.....	177
38.	การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน.....	178
39.	อื่น ๆ.....	179
39.1	การรับผลประโยชน์ตอบแทน.....	179
39.2	การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน.....	179

#### ภาคผนวก

- รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดย บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
- การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยที่ปรึกษาทางการเงิน (บริษัท กรุงเทพแอ๊ดไวส์ เซอร์วิ จำกัด และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน))
- ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร ไตรมาส 1/2556 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทิจ จำกัด
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

## รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

### คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือ ผอนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ใน ปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่าย หน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดย เป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองใน ทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ซี.พี.แลนด์	หมายถึง	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สข. 24/2555 เรื่องการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้จัดการหน่วย	หมายถึง	นิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้มีรายนามตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับแรกจ่าย
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมีไม่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำ



		หน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแล ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้ แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่ง หมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไป ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่า ด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไข เพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำ หน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณ ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุน รวม ได้รับ เนื่อง จาก การ ให้ บุ ค ค ล อื่น ใช้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึง ดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุ รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการ สอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตาม

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว	หมายถึง	โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพมหานคร
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการเข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่บริษัทจัดการ : 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 66 (0) 2 686-6100 โทรสาร 66 (0) 2 670-0430

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : CPTGF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วย  
ลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์  
เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน  
30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่  
บริษัทจัดการอาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สิน  
เพิ่มเติม ภายใต้บังคับของกฎหมายและประกาศของ  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับ  
อยู่ ณ เวลานั้น

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่  
เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านห้า  
หมื่นบาท)
- เงื่อนไขอื่น ๆ : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการ  
นี้ หรือเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งจะทำให้กองทุนรวมไม่สามารถ  
เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครบทุกรายการได้ตามที่ระบุ  
ไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ  
พิจารณาเลิกกองทุนรวม โดยหากในกรณีที่บริษัทจัดการ

สามารถระดมทุนได้เพียงพอ ให้เป็นไปตามรายละเอียดเงื่อนไขการลงทุน ในหน้า 12 ข้อ (2)

- 2.2 **มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน** : 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
- 2.3 **จำนวนหน่วยลงทุน** : 967,000,000 หน่วย (เก้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านหน่วย)
- 2.4 **ประเภทหน่วยลงทุน** : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 **การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก**
- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านบาท ห้าหมื่นบาท)
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 967,000,000 หน่วย (เก้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านหน่วย)
- (3) ราคาเสนอขายหน่วย : 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
- (4) ราคาของซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้  
จองซื้อทั่วไป : 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
- ราคาของซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้  
จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อ  
พิเศษ : 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
- (5) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ : 2,000 หน่วย (สองพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ  
100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

## 2.6 **วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก**

จำนวนเงินทั้งหมดโดยประมาณที่กองทุนรวมจะได้รับจากการออก และเสนอขายหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 967,000,000 หน่วย ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มและสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารจำนวน 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านบาท ห้าหมื่นบาท) โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะใช้เงินสุทธิซึ่งคือจำนวนดังกล่าวภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ดังนี้

- เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก คิดเป็นเงินจำนวน ไม่เกิน 9,587,050,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวน

ประมาณ 128,000,000 บาท

- เพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นเงินจำนวน 100,000,000 บาท

การพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนตามเกณฑ์การอนุญาตตามประกาศที่ สน.25/2552 หากพิจารณาราคาสูงสุดที่เป็นไปได้ของราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 10.15 บาทต่อหน่วยแล้ว มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนเมื่อพิจารณาบวกกับเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 100,000,000 บาท จะมีค่าเท่ากับ 9,687,050,000 บาท ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินรวมทั้ง 3 อาคาร จำนวน 9,531,000,000 บาท คิดเป็นมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 101.64 และหากพิจารณาหักเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารของทั้ง 3 อาคาร จำนวน 100,000,000 บาท ออกจากราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมิน ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินคงเหลือ 9,431,000,000 บาท โดยมูลค่าของทรัพย์สินสุทธิสูงสุดยังคงมากกว่าราคาประเมินเพียงร้อยละ 102.71 ทำให้ราคาทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนไม่สูงกว่าราคาทรัพย์สินที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของทั้ง 3 อาคารเกินกว่าร้อยละ 10 สำหรับทั้งสองกรณีซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การอนุญาตข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินเพิ่มเติมในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

แผนการใช้เงินสุทธิที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกที่กล่าวไปข้างต้น เป็นไปตามความตั้งใจ ณ ปัจจุบันของบริษัทจัดการ และตามประมาณการของการจัดสรรจำนวนเงินสุทธิที่จะได้รับที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม

### 3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน**

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปเข้า อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 4. **นโยบายการลงทุน**

#### 4.1 **การลงทุนครั้งแรก**

##### 4.1.1 **การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน**

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

- (1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

(ข) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

- (1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

- (2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว
- (ค) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
- (1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

- (3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อความจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื่องจากเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคารและเหมาะสมต่อการบริหารจัดการของกองทุนรวมมากกว่าการเช่าเครื่องมือ และอุปกรณ์ดังกล่าว ในการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องนั้นรวมแล้วเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวคืนจากกองทุนรวมในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value)

#### เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ หรือเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครบทุกรายการได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเลิกกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุน



รวม บริษัทจัดการจะพิจารณาว่าจะสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเลิกกองทุนรวม หรือลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์โดยการคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบางรายการต่อไป ทั้งนี้  
ในการพิจารณาการเข้าลงทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละโครงการ  
จุดเด่น ความน่าสนใจของทรัพย์สินดังกล่าว โดยบริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้  
ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ (1) หรือ (2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะ  
เป็นไปตามยอดเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน พร้อมผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อ  
หน่วยลงทุน (ถ้ามี)

#### 4.1.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

กองทุนรวมจะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยลงทุนใน  
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 อาคาร  
โดยมีพื้นที่ดินรวมประมาณ 23 ไร่ 6.8 ตารางวา และพื้นที่อาคารรวมประมาณ 315,975.35  
ตารางเมตร รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ  
อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ  
อาคารดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไปและบริษัทใน  
เครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนสีลมซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของ  
กรุงเทพมหานคร อาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งเป็นพื้นที่ให้  
เช่าส่วนสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกและลานจอดรถ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา  
มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30  
มิถุนายน 2556 จำนวนรวม 44,304.37 ตารางเมตร เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2532 อาคาร ซี.  
พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จึงเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่อยู่คู่กับถนนสีลมเป็นเวลานานกว่า  
24 ปี

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่  
ส่วนกลางพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารที่  
ได้รับการวางผังและออกแบบเพื่อให้ได้มาตรฐานระดับสากล ด้วยการตกแต่งที่สวยงามซึ่งจะ  
ช่วยเสริมภาพพจน์ให้กับร้านค้าและผู้มาติดต่อใช้บริการ รวมทั้งอาคารยังตั้งอยู่ใจกลางแหล่ง  
เศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร รายรอบไปด้วยบริษัทห้างร้าน อาคารสำนักงาน  
สถาบันการเงิน และโรงแรมชั้นนำที่เรียงรายไปตลอดสองข้างทาง ผู้มาติดต่อสามารถ

เดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคล และรถสาธารณะ นอกจากนั้น อาคารยังตั้งอยู่ไม่ไกลจาก สถานีรถไฟฟ้า (BTS) และมีสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่ให้ความสะดวกสบายในการเดินทางมากยิ่งขึ้น

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

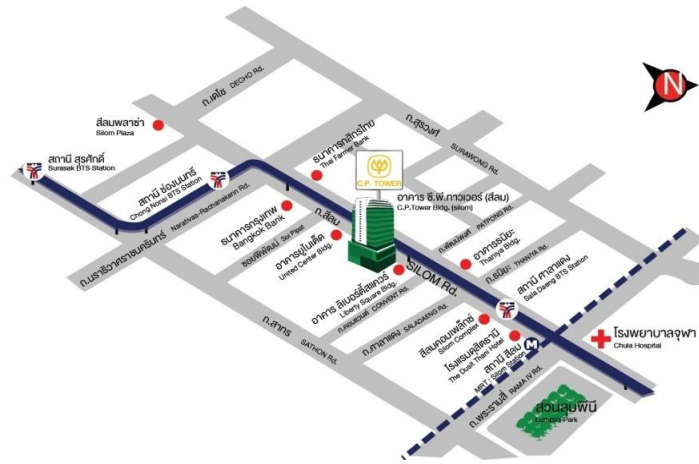
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

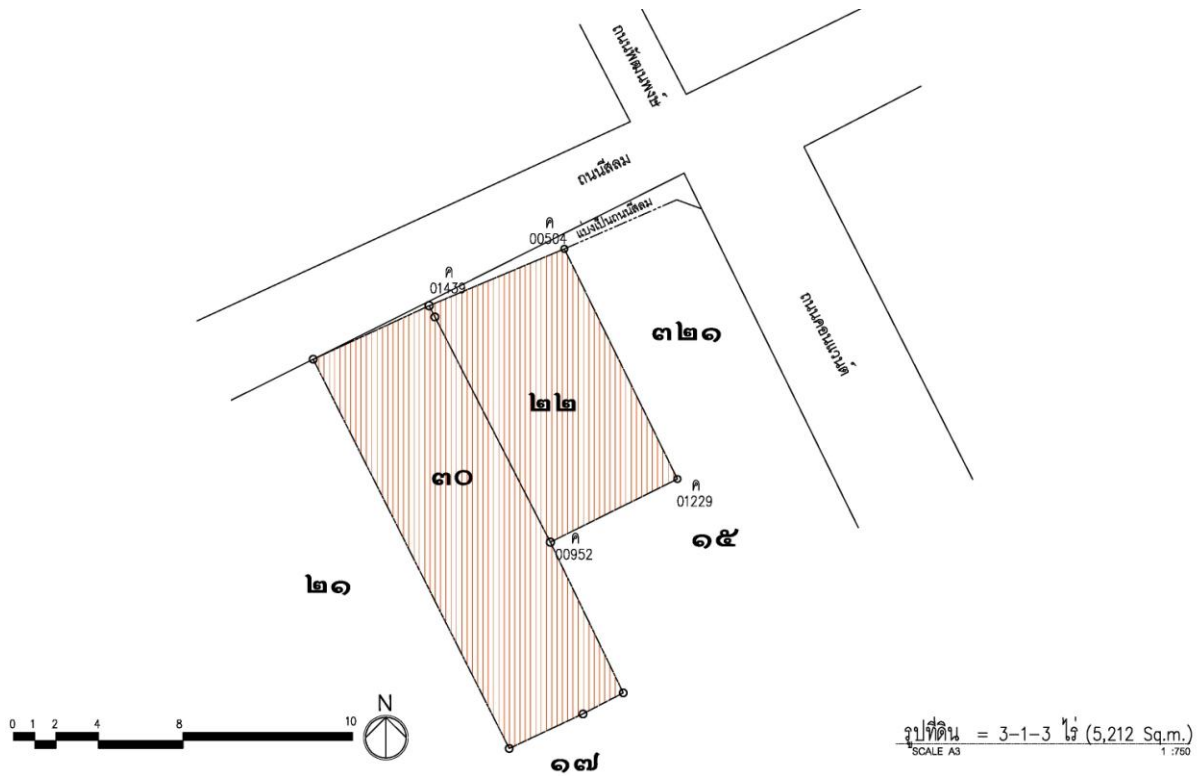
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่ <sup>(3)</sup>	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ <sup>(1)</sup>			เนื้อที่ดินตามสิทธิ การเช่า <sup>(2)</sup>		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	557	99	215	1	1	11	1	1	11
2	2587	98	362	1	3	92	1	3	92
<b>รวมทั้ง 2 แปลง</b>				<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

- หมายเหตุ:
- ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ์
  - เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน
  - ในปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ ได้มีการนำโฉนดที่ดิน เลขที่ 557 และ 2587 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินเป็นประกันไว้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดย ซี.พี.แลนด์ ได้แจ้งให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ทราบแล้วมาก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนนั้น ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการปลดจำนองในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีส้ม)



ผังระวางที่ดิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีส้ม)



ที่ดินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)		
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	3-1-3 ไร่	
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน	3-1-3 ไร่	
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนสีลม	
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)		
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ศูนย์การค้า	
อายุของอาคาร	24 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2532	
พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย		
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย	
ชั้น 1 – 10	พื้นที่จอดรถ	
ชั้น B – 4	พื้นที่ศูนย์การค้า	
ชั้น 11 – 30 (ไม่มีชั้น 13)	พื้นที่สำนักงาน	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,716.72	38.96
2. พื้นที่ศูนย์การค้า	8,081.67	8.82
3. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	32.18	0.04
4. พื้นที่ติดตั้งเสาศาสาและระบบเครือข่าย	75.95	0.08
5. พื้นที่เก็บของ	355.05	0.39
6. ตู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร	23.91	0.03
7. ATM	18.89	0.02
<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>44,304.37</b>	<b>48.33</b>
8. พื้นที่จอดรถ (จอดรถยนต์ได้ 881 คัน) <sup>(3)</sup>	25,942.00	28.30
9. พื้นที่ส่วนกลาง	21,417.63	23.37
<b>รวมพื้นที่ใช้สอย</b>	<b>91,664.00</b>	<b>100.00</b>
พื้นที่นอกอาคาร	1,170.00	

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์				
ระบบปรับอากาศ	แบบ Package Water Cool			
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง Fire Pump Jockey Pump ถังดับเพลิง สปริงเกอร์ และระบบ Fire Alarm			
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด ชุด SCBA และลานจอดเฮลิคอปเตอร์			
ระบบโทรศัพท์	ระบบ PABX จำนวน 1,500 คู่สาย			
ลิฟท์โดยสาร	10 ชุด			
บันไดเลื่อน	6 ชุด			
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 1 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 1 ชุด			
ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร	116 ราย 140 สัญญา	119 ราย 139 สัญญา	124 ราย 141 สัญญา	121 ราย 138 สัญญา
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	303	329	334	139
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ <sup>(1)</sup>	58	62	67	28
รายได้รวม <sup>(2)</sup>	361	391	401	167
กำไรจากการดำเนินงาน	277	305	303	125

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ: 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอดรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอกเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์ธนาคารและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ และค่าบริการอื่น ๆ
- 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ตามข้อ 1
- 3) ที่จอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีจำนวนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 3,957 ล้านบาท บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 4,023 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ยกเว้นรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 3,979.86 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก

อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินใน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	100.00	97.66	99.57	562.38	545.45	559.31
2554	100.00	98.59	99.74	613.39	568.98	605.31
2555	100.00	100.00	100.00	616.75	592.24	612.23
2556*	100.00	98.88	99.79	619.80	596.23	615.49

\* ปี 2556 ข้อมูลเดือนมกราคม – พฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าใน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด* (ร้อยละ)
2556	86	85.74
2557	26	8.14
2558	22	5.49
2559	4	0.63

\* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีผู้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 121 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 79.39 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวมที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ร้อยละ)
1. บมจ. ซี.พี.ฮอลดี	สำนักงาน	11,761.33	26.55
2. บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	สำนักงาน	8,684.83	19.60
3. บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์	สำนักงาน	4,321.00	9.75
4. บจ. ซีพีเอฟ ไททีเซ็นเตอร์	สำนักงาน	2,234.80	5.04
5. บจ. ซี.พี.อินเตอร์เทรด	สำนักงาน	2,198.00	4.96

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวมที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ร้อยละ)
6. บจ. อลิอันซ์ ซี.พี. ประกันภัย	สำนักงาน	1,833.00	4.14
7. บมจ. กรุงเทพโปรดิ๊วส	สำนักงาน	1,300.00	2.93
8. บมจ. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	สำนักงาน	1,150.32	2.60
9. บจ. อดีพี เอดยูเคชั่น เซอร์วิสเซส	สำนักงาน / พลาซ่า	966.00	2.18
10. บจ. ออลนิปปอนแอร์เวย์	พลาซ่า	724.39	1.64

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เช่าสิบอันดับแรกของอาคารนี้ ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีการให้เช่าพื้นที่จำนวนร้อยละ 81.24 ให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซึ่งหมายถึงบริษัทที่ใช้ค่านำหน้าหรือชื่อที่ขึ้นต้นด้วย ซี.พี.) จำนวน 27 ราย (รวมเรียกว่า “บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์”) ซึ่งบริษัทจัดการได้ดำเนินการตรวจสอบโครงสร้างการถือหุ้นและรายละเอียดของคณะกรรมการของ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ แล้ว บริษัทจัดการมีความเห็นดังต่อไปนี้

ก) บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ดังกล่าวไม่ถือเป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ตามนิยามข้อ 23 ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 22/2552 เรื่อง การจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล (“ประกาศ สน. 22/2552”) ซึ่งให้ความหมายของ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ว่าหมายถึงนิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด ดังนั้น จึงไม่ใช้การให้เช่าพื้นที่ให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันข้างต้น

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัทผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 รายแรก มีรายละเอียดปรากฏ ดังนี้

ผู้เช่า 5 อันดับแรก	สัดส่วนพื้นที่ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (%)	โครงสร้างผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	คณะกรรมการ	ผู้มีอำนาจลงนาม
1 บมจ. ซี.พี.ฮออลล์	26.55	บจก. ซี.พี. เมอร์แซนไคซิ่ง บจก. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจก. ไทยเอ็นวีดีอาร์ State Street Bank Europe Limited อื่นๆ	31.83 11.29 5.15 2.91 48.82	1.นายปรีดี บุญยัง 2.นายพิทยา เจียรวุฒิสกุล 3.ปิยะวัฒน์ จิตะสัทธาวรรกุล 4.นายโกเมน กัทกรภิรมย์ 5.นายศุภชัย พิเศษสุวานิช 6.นายธำนิทร์ บุรณมานิต 7.พลตำรวจเอกพัชรวาท วงษ์สุวรรณ 8.นายผดุง เดชะศรีรินทร์ 9.นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ 10.นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์ 11.นายสุภกิต เจียรนวนนท์ 12.นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 13.นายอำรุง สรรพสิทธิ์วงศ์ 14.นายณรงค์ เจียรนวนนท์ 15.นายประเสริฐ จารุพนิช	นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์ หรือนายพิทยา เจียรวุฒิสกุล หรือ นายปิยะวัฒน์ จิตะสัทธาวรรกุล หรือนายธำนิทร์ บุรณมานิต คนใดคนหนึ่งลงนามร่วมกับนายสุภกิต เจียรนวนนท์ หรือ นายอำรุง สรรพสิทธิ์วงศ์ หรือนายณรงค์ เจียรนวนนท์ หรือ นายประเสริฐ จารุพนิช หรือ นายอดิเรก ศรีประทักษ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
2 บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	19.6	บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจ. เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง Littledown Nominees Limited บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด UBS AG Hong Kong Branch	25.00 11.38 6.35 6.12 4.15	1.นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ 2.ศาสตราจารย์อรุณสิทธิ์ เวชชาชีวะ 3.ศาสตราจารย์กิตติคุณสุภาพรรณ รัตนารักษ์ 4.นายสุนทร อรุณานนท์ชัย 5.นางอรุณี วัชรานานนท์ 6.นายชัยวัฒน์ วิบูลย์สวัสดิ์ 7.นายประเสริฐ พงษ์กumar 8.นายมิน เขียววร 9.นายชิงชัย โลหะวัฒนกุล 10.นายวีรวัฒน์ กาญจนกุล 11.นายพงษ์เทพ เจียรนวนนท์ 12.นายพงษ์ วิเศษไพฑูรย์ 13.นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 14.นายอาสา สารสิน	นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ นายชิงชัย โลหะวัฒนกุล นายพงษ์เทพ เจียรนวนนท์ นายวีรวัฒน์ กาญจนกุล นายสุนทร อรุณานนท์ชัย นายอดิเรก ศรีประทักษ์ นายพงษ์ วิเศษไพฑูรย์ นายอรุณี วัชรานานนท์ กรรมการสองในแปดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
3 บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์	9.75	นายสุเมธ เจียรนวนนท์ นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ นายจรัญ เจียรนวนนท์ นายมนตรี เจียรนวนนท์	12.96 12.96 12.75 12.63	1.นายจรัญ เจียรนวนนท์ 2.นายชิงชัย โลหะวัฒนกุล 3.นายเอี่ยม งามดำรงค์ 4.นายสุเมธ เจียรนวนนท์	นายจรัญ เจียรนวนนท์ นายมนตรี เจียรนวนนท์ นายสุเมธ เจียรนวนนท์นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ นายวัลลภ เจียรนวนนท์ นายประเสริฐ พงษ์กumar นายมิน เขียววร นาย



ผู้เช่า 5 อันดับแรก	สัดส่วน การเช่า พื้นที่ใน อาคารซี. พี.ทาว เวอร์ 1 (สี่ลม) (%)	โครงสร้างผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น(%)	คณะกรรมการ	ผู้มีอำนาจลงนาม
		นายเกียรติ์ เจียรนวนนท์ อื่นๆ	5.76 42.94	5.นายมนตรี เจียรนวนนท์ 6.นายธินันท์ เจียรนวนนท์ 7.นายวัลลภ เจียรนวนนท์ 8.นายประเสริฐ พงศ์กumar 9.นายมิน เขียววร 10.นายธีรยุทธ พิทยาศิสรกุล 11.นายพงษ์เทพ เจียรนวนนท์	ธีรยุทธ พิทยาศิสรกุล นายพงษ์เทพ เจียร นวนนท์ นายชิงชัย โลหะวัฒน์กุล นาย เอี่ยม งามดำรงค์ สองในสี่คนนี้ลง ลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญ ของบริษัท
4 บจ. ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์	5.04	บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร อื่นๆ	99.99 0.01	1. นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 2.นายวริทธิ์ เจนนากุล 3.นายไพศาล จิระภักเจริญ 4.นางสาวพัชราชาติ บัญชาชัย 5.นายประเดิม โชติศุภราช	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและ ประทับตราสำคัญของบริษัท
5 บจ. ซี.พี.อินเตอร์เทรด	4.96	นายธินันท์ เจียรนวนนท์ นายสุเมธ เจียรนวนนท์ นายจรัญ เจียรนวนนท์ นายมนตรี เจียรนวนนท์ นายเกียรติ์ เจียรนวนนท์ อื่นๆ	12.95 12.95 12.75 12.62 5.75 42.98	1.นายสุเมธ เจียรนวนนท์ 2.นายประสิทธิ์ ดำรงชิตานนท์ 3.นายวัลลภ เจียรนวนนท์ 4.นายประเสริฐ พงศ์กumar 5.นายมิน เขียววร 6.นายธีรยุทธ พิทยาศิสรกุล 7.นายธนากร เสรีบุรี 8.นายพงษ์เทพ เจียรนวนนท์ 9.นายชิงชัย โลหะวัฒน์กุล 10.นายเอี่ยม งามดำรงค์	นายสุเมธ เจียรนวนนท์ นายวัลลภ เจียร นวนนท์ นายประเสริฐ พงศ์กumar นายมิน เขียววร นายธีรยุทธ พิทยาศิสรกุล นาย พงษ์เทพ เจียรนวนนท์ นายเอี่ยม งาม ดำรงค์ กรรมการสองในสี่คนนี้ลง ลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญ ของบริษัท
บมจ. ซี.พี. แลนด์		บจก. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจก. เจริญโภคภัณฑ์อิน-เอ็กซ์ บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร บมจ. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) อื่นๆ	46.44 1.07 1.05 5.44 46.00	1.นายธินันท์ เจียรนวนนท์ 2.นายประเสริฐ พงศ์กumar 3.นายวิวัฒน์ กาญจนกุล 4.นายสุนทร อรุณานนท์ชัย 5.นายมิน เขียววร	คณะกรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาความสัมพันธ์ของ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภค  
ภัณฑ์ เพิ่มเติมนอกเหนือจากนิยามของ คำว่า “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ตามประกาศ สน. 22/2552 แล้ว  
พบว่า บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ไม่มี  
อำนาจในการครอบงำ ซี.พี.แลนด์ ในการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าว

ข) นอกเหนือจากเหตุผลและข้อเท็จจริงในข้อ ก) บริษัทจัดการเชื่อว่าการดำเนินกิจการของ ซี.พี. แลนด์ เป็นอิสระและมีได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ ประกอบด้วยบุคคลที่มีประสบการณ์และความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในวงการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากซี.พี. แลนด์ ว่าการคัดเลือกคณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ จะคัดเลือกจากบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และมีความเป็นกลางในการบริหารกิจการ และการดำเนินกิจการของซี.พี. แลนด์ นั้นเป็นอิสระ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญโดยมิได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด อีกทั้งการคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทของแต่ละบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์จะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทดังกล่าวจะคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการจากบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎระเบียบต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว
2. การตกลงเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งในเรื่องของการเจรจาสัญญา การเสนอราคา และบทลงโทษของผู้เช่าหากผู้เช่าผิดสัญญา อยู่บนพื้นฐาน ขั้นตอน และมาตรฐานเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ เจรจากับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น โดยปราศจากการครอบงำจากกรรมการหรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของซี.พี. แลนด์ รวมทั้งบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และเป็นไปตามคู่มือการบริหารงานเช่าพื้นที่ของซี.พี. แลนด์ และจากข้อมูลย้อนหลังไม่ปรากฏว่าซี.พี. แลนด์ มีการเลือกปฏิบัติหรือให้สิทธิแก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์มากกว่าผู้เช่าพื้นที่รายอื่น
3. ซี.พี. แลนด์ คิดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของสำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จากบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ในอัตราระดับเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ คิดจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (arm's length basis) โดยในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าและค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เท่ากับ 615 – 645 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ขึ้นกับพื้นที่เช่า) ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยบริษัทจัดการจะกำหนดนโยบายการกำหนดค่าเช่าของพื้นที่ให้เป็นอัตราระดับมาตรฐาน ซึ่งใช้บังคับกับผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปและผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ในลักษณะมาตรฐานระดับเดียวกันทุกราย

ทั้งนี้ ราคาเช่าและค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ข้างต้นเป็นอัตราที่เรียกเก็บตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 และตามสัญญาจะมิได้มีการปรับค่าเช่าขึ้นสำหรับระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดอายุลงในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทจัดการจะมีการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวขึ้น โดยจะใช้กลไก

ของตลาดในเรื่องอุปสงค์และอุปทาน และเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการกับอาคารอื่นที่อยู่บริเวณข้างเคียงและมีคุณภาพในระดับใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะอยู่ในระดับเดียวกับค่าเช่าและค่าบริการของอาคารอื่นในย่านเดียวกันซึ่งมีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

4. สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเป็นมาตรฐานทางธุรกิจและหลักการปฏิบัติโดยทั่วไป โดยเป็นสัญญาที่มีเนื้อหาสาระไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นๆ ไม่ว่าจะเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ก็ตาม

- ค) บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร และ บมจ. ซี.พี. ออลล์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยมีพื้นที่เช่าคิดเป็นร้อยละ 46.15 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร และ บมจ. ซี.พี. ออลล์ ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำสัญญาเช่าระหว่าง บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร กับ ซี.พี.แลนด์ และ บมจ. ซี.พี. ออลล์ กับ ซี.พี.แลนด์ ก็ย่อมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่เกี่ยวกับการเช่าดังกล่าว ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	33,535.16	75.69
ผู้เช่ารายย่อย	10,263.23	23.17
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	505.98	1.14
<b>รวม</b>	<b>44,304.37</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร

ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM Kiosk Storage เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวนสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
1.ทรัพย์สิน	-	-	-
2.ธุรกิจการเงิน	22	2,618.61	5.91
3.อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	1	130	0.30
4.สินค้าอุตสาหกรรม	1	139	0.31
5.เทคโนโลยี	2	2,234.8	5.04
6.เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	31	19,353.06	43.68
7.บริการ	58	18,925.02	42.72
8.สินค้าอุปโภคบริโภค	2	611	1.38
9.หน่วยงานราชการ	-	-	-
10.สื่อสาร	21	213.153	0.48
11.อื่นๆ	-	79.73	0.18
<b>รวม</b>	<b>138</b>	<b>44,304.37</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

พื้นที่ศูนย์การค้าบางส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) คิดเป็นพื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร ได้มีการให้เช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่าบางราย โดยผู้เช่าดังกล่าวได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าบางส่วนให้แก่ ซี.พี.แลนด์ แล้ว จึงทำให้อัตราค่าเช่าต่อเดือนสำหรับพื้นที่ดังกล่าวมีอัตราน้อยกว่าพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นซึ่งมิได้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าบางส่วน ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากพื้นที่ให้เช่าระยะยาวดังกล่าวเสมือนว่าได้รับอัตราค่าเช่าต่อเดือนในอัตรตลาด (Market rate) เทียบเคียงได้กับพื้นที่ให้เช่าในส่วนของศูนย์การค้าในพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.แลนด์ ตกลงว่านับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 หรือวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลัง) จนถึงวันที่กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซี.พี.แลนด์ ตกลงที่จะชำระเงินในส่วนของผู้เช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,337,200 บาทต่อปี หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อเดือนโดยจะชำระเป็นรายเดือนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) นอกจากนี้ ซี.พี.แลนด์ จะจัดให้มีหนังสือค้ำประกัน จำนวน 12 ฉบับที่ออกโดยธนาคารให้กับกองทุนรวม เพื่อรับประกันการชำระเงินรายเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (พื้นที่ 1,397.40 ตารางเมตร) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อฉบับ ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ทั้งนี้ สัญญาเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวข้างต้นจะสิ้นสุดลงไม่พร้อมกัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 ถึงเดือนมิถุนายน 2557 และเมื่อสัญญาเช่าแต่ละฉบับสิ้นสุดลงแล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยใช้สัญญาเช่าที่มีลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

## จุดเด่นของอาคาร

### 1. **ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานครและมีระบบขนส่งมวลชนหลักผ่านอาคาร**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่บนถนนสีลม ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร จึงมีศักยภาพในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการที่พื้นที่แห่งนี้มีข้อจำกัดเกี่ยวกับพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารสำนักงานสร้างใหม่ ส่งผลให้อุปทานจากสำนักงานเกิดใหม่บนถนนสีลมมีไม่มากนัก ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จึงมีศักยภาพสูงในการหาผู้เช่าทดแทนและการเพิ่มอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตามเกณฑ์

นอกจากนี้ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ยังตั้งอยู่ใจกลางแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมไปด้วยบริษัทห้างร้าน อาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และโรงแรมชั้นนำที่เรียงรายไปตลอดสองข้างทาง สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักอื่น ๆ อาทิเช่น ถนนพระราม 4 ถนนสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ฯลฯ โดยผู้มาติดต่อสามารถเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคล และรถโดยสารสาธารณะ นอกจากนี้ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีศาลาแดง สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสีลม ซึ่งอำนวยความสะดวกสบายในการเดินทางแก่ผู้เช่าและผู้มาติดต่อมากยิ่งขึ้น

### 2. **ทรัพย์สินมีผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ ทำให้อาคารมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้จากการให้เช่าได้อย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ ตัวอย่าง ผู้เช่าที่เช่าพื้นที่อาคาร ได้แก่ บมจ. ซี.พี.ฮอลดี บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจ. ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ และบจ. ซี.พี.อินเตอร์เทรด

### 3. **ผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีอัตราการเช่าที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ของสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 100.00 ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่พื้นที่ค้าปลีกมีอัตราการเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 97.66 ถึง ร้อยละ 100.00 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในส่วนอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานมีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจาก 562.38 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2553 เป็น 619.80 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนหรือคิดเป็นอัตราเจริญเติบโต ร้อยละ 10.2 ในเดือนพฤษภาคมปี 2556 จากการที่สัญญาของอาคารสำนักงาน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ส่วนใหญ่ครบกำหนดทุก 3 ปี และมีสัดส่วนของสัญญาส่วนมากที่จะครบกำหนดอีกครั้งต้นปี 2557 ทำให้ผู้ให้เช่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามอัตราที่กำหนดได้อีกครั้งในต้นปีหน้า อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ที่เป็นการให้เช่า สิทธิการเช่าระยะยาว (25 ปี) กำลังจะสิ้นสุดลงทำให้มีการปรับค่าเช่าขึ้นเป็นอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดได้อีก อันจะทำให้ค่าเช่าพื้นที่ในส่วนค้าปลีกของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

#### การประกันภัย

ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซี.พี.แลนด์ ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	2,231,000,000 บาท หมายเหตุ : ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ติดภาวะติดพันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในที่ดินและอาคารดังกล่าว ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการให้ที่ดิน และอาคารดังกล่าวปราศจากภาวะติดพันใดๆ
บริษัทประกันภัย (ร่วม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 60 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001641

ข. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	600,000,000 บาท
บริษัทประกันภัย (ร่วม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 60 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001641

ค. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	วงเงินกรมธรรม์ฉบับที่ 1. 40,000,000 บาท วงเงินกรมธรรม์ที่ฉบับ 2. 75,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ
บริษัทประกันภัย (ร่วม)	Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd.

ที่มา : ข้อมูลจาก 1. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4201-MP-000837

2. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4205-MP-000651

แผนการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการจัดทำ Signage ภายในอาคาร	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 4)	อำนวยความสะดวกให้ผู้ใช้บริการและบุคคลทั่วไป
โครงการปรับปรุงระบบสัญญาณทางตั้งส่วนจอดรถ ชั้น 1 - 10	ปี 2556 - 2557	เพิ่มช่องทางในการสัญจรภายในอาคารให้รวดเร็วยิ่งขึ้น
โครงการปรับปรุงห้องน้ำสำนักงาน ชั้น 11 - 18	ปี 2556 - 2557	ปรับปรุงสภาพห้องน้ำส่วนสำนักงานให้สวยงาม ทันสมัย
โครงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนพลาซ่า ชั้น 1	ปี 2556 - 2557	ปรับปรุงการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางให้

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
		สวยงามและทันสมัย
โครงการทาสีพื้นที่ลานจอดรถ ชั้น 1 - 10	ปี 2557 (ไตรมาสที่ 1 – 2)	ปรับปรุงสภาพพื้นที่ลานจอดรถให้ สว่าง, สะอาดและปลอดภัย
โครงการปรับปรุง Facade หน้าอาคาร	ปี 2557	เพื่อให้สภาพภายนอกของอาคารมีภาพลักษณ์ โดดเด่นและทันสมัย
โครงการปรับปรุงห้องน้ำส่วนลานจอดรถ	ปี 2558	เพื่อปรับปรุงสภาพห้องน้ำส่วนลานจอดรถให้ ปลอดภัย ทันสมัย ถูกสุขอนามัย
โครงการติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดและ อุปกรณ์แจ้งเหตุฉุกเฉินเพิ่มเติม	ปี 2558	เพิ่มความปลอดภัยภายในอาคารเพื่อสร้าง ความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ
โครงการติดตั้งระบบนำน้ำทิ้งกลับมาใช้ ใหม่	ปี 2559	เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมี ประสิทธิภาพโดยการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยังจะใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ จำนวนประมาณ 76.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามรายละเอียดการปรับปรุง ดังนี้

1. ปรับปรุงงานตกแต่งภายนอกอาคาร (Facade) ด้านหน้าอาคารเพื่อให้สภาพภายนอกของอาคารมีภาพลักษณ์ที่โดดเด่นและทันสมัยและปรับปรุงห้องน้ำใหม่ให้มีความสวยงาม
2. ปรับปรุงอาคารและระบบวิศวกรรม งานเปลี่ยนท่อน้ำ ปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบอากาศภายในอาคารและระบบลิฟท์
3. ปรับปรุงพื้นที่ส่วนพลาซ่า ชั้น 1 เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางมีความสวยงามและทันสมัย ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางสูงสุด รวมทั้งปรับปรุงระบบสัญญาณจราจรยนต์/ รถจักรยานยนต์ และพื้นที่จอดรถซึ่งจะช่วยเพิ่มช่องทางในการสัญจรภายในอาคารให้รวดเร็ว และทำให้ลานจอดรถสว่าง สะอาด และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น
4. ติดตั้งสื่อประชาสัมพันธ์ภายในอาคาร อาทิเช่น สื่อประชาสัมพันธ์ทางจอภาพดิจิทัลเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการและบุคคลทั่วไป

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ข้างต้นนี้ ตามแผนงานคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงทั้งสิ้นประมาณ 12 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง ธันวาคม 2557 โดยสามารถแบ่งลักษณะค่าใช้จ่ายออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	67.9	4.8	72.7
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.7	0.0	0.7
เงินสำรองการก่อสร้าง	2.8	0.2	3.0
<b>รวม</b>	<b>71.4</b>	<b>5.0</b>	<b>76.4</b>

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าที่น้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่างานปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมีได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าที่อาจได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และไม่กระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้จะเป็นไปตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามตารางข้างต้น

- **อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)**

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ซึ่งเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2535 ประกอบไปด้วยส่วนอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์ โดย อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกพระราม 9 บนถนนรัชดาภิเษก มีลักษณะเป็นอาคารสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อยู่บนที่ดินขนาด 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) 194,655.35 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 เท่ากับ 72,385.17 ตารางเมตร

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) อันประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและอาคาร



ชุดพักอาศัยที่มีศักยภาพ ซึ่งการขยายตัวของอาคารประเภทดังกล่าวจะส่งผลดีต่อพื้นที่ย่านรัชดาภิเษก โดยรวม โดยเฉพาะในส่วนของจำนวนผู้คน (Traffic) และกำลังซื้อ ที่จะเพิ่มมากยิ่งขึ้นในบริเวณดังกล่าว โดยในปี 2555 ที่ผ่านมา ได้มีการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ครั้งใหญ่ให้มีภาพลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกตรงกับความต้องการ และรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยในอาคารมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยังอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง โดยมีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9 (MRT) ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคาร และอยู่ไม่ไกลจากทางขึ้นลงทางด่วน ชั้นที่ 2 และใกล้กับสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL) มักกะสัน ซึ่งห่างจากตัวอาคารเพียง 600 เมตร และ 1,300 เมตร ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่บางส่วนของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของซี.พี.แลนด์ ตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า รวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว มีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งกองทุนรวมจะเช่า ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้ว กองทุนรวมจะอนุญาตให้ ซี.พี.แลนด์ ใช้พื้นที่ในชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ได้ตามปกติของการทำธุรกิจของ ซี.พี.แลนด์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนจากซี.พี.แลนด์อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะคิดค่าบริการส่วนกลางกับ ซี.พี.แลนด์ ดังมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ค่าบริการส่วนกลางสำหรับการใช้ไฟฟ้า (ระบบลิฟท์ ระบบหมุนเวียนอากาศ ที่จอดรถ) และการใช้น้ำประปา (ระบบสุขาภิบาลและห้องน้ำส่วนกลาง) รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางที่กองทุนรวมจ่ายสำหรับส่วนสำนักงาน ตามสัดส่วนพื้นที่ชั้น 10 และ ชั้น 29 ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด
- ข) ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาตามปริมาณการใช้งานจริงในราคาต้นทุน (ตามยอดค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมเป็นผู้ชำระให้กับหน่วยงานราชการ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน

ในส่วนของพื้นที่จอดรถในอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซี.พี.แลนด์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีระบบคอมพิวเตอร์ที่เป็นระบบสากลในการบริหารจัดการและดูแลจัดเก็บรายได้ในที่จอดรถอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะไม่ลงทุนในพื้นที่จอดรถชั้น 4.5 และ ชั้น 5 (บางส่วน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว โดยทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจะจัดให้มีพื้นที่จอดรถเฉพาะสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการของโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวแยกต่างหาก และจัดให้มีป้ายระบุพื้นที่จอดรถเฉพาะสำหรับลูกค้าและผู้มาติดต่อของโรงแรมอย่างชัดเจน รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าและผู้มาติดต่อนำรถเข้าไปจอดในที่จอดรถสำหรับลูกค้าของโรงแรมในบริเวณที่จัดไว้แล้ว แต่เนื่องจากทางเข้าที่จอดรถส่วนโรงแรมไม่ได้มีการแยกออกจากทางเข้าที่จอดรถของกองทุนรวมอย่างเบ็ดเสร็จ ลูกค้าและผู้มาใช้บริการของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจึงอาจนำรถไปจอดในพื้นที่อื่นนอกเหนือจากชั้น 4.5 และชั้น 5 (บางส่วน) ก่อนนำบัตรจอดรถไปประทับตราที่โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว เพื่อใช้สิทธิจอดรถโดยไม่เสีย

ค่าใช้จ่าย ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้มีข้อตกลงที่จะให้สิทธิการจอดรถแก่ ซี.พี.แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จำนวน 180,720 ชั่วโมงต่อเดือนสำหรับพื้นที่จอดรถดังกล่าว (คำนวณจาก ที่จอดรถจำนวน 251 คัน\*24 ชั่วโมง\*30 วัน) ซึ่งในกรณีที่จำนวนชั่วโมงสิทธิใช้บริการที่จอดรถของ ซี.พี.แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในเดือนใดเกินกว่าสิทธิที่กองทุนรวมได้ให้ไว้ กองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าบริการส่วนเกินตามการใช้งานจริงกับ ซี.พี.แลนด์ และ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในอัตรารายชั่วโมง เช่นเดียวกับที่กองทุนเรียกเก็บจากลูกค้าภายนอก ซึ่งบริหารจัดการร่วมกับ ซี.พี.แลนด์ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงทางเลือกอื่น ๆ ในการบริหารจัดการที่จอดรถระหว่างกองทุนรวม และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวแล้วพบว่า การใช้ระบบสิทธิการจอดรถเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพและ ยุติธรรม รวมทั้งช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้บริการพื้นที่จอดรถทั้งของกองทุนรวมและโรงแรม เป็นอย่างดี ป้องกันการซ้ำซ้อน และไม่ก่อให้เกิดต้นทุนการบริหารจัดการที่ไม่จำเป็น

ทั้งนี้ การให้สิทธิการจอดรถแก่ ซี.พี.แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ดังกล่าว บริษัทจัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ เนื่องจากหากคำนวณสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนจำนวน 194,655.35 ตารางเมตร ต่อพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว รวมจำนวน 49,081.15 ตารางเมตร (อ้างอิงข้อมูลจากรายงานผู้ประเมิน) คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 1: 0.25 เท่า ซึ่งมากกว่าสัดส่วนจำนวนที่จอดรถของกองทุนรวมต่อจำนวนที่จอดรถของซี.พี.แลนด์และโรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวที่มีสัดส่วนเท่ากับ 1: 0.09 เท่า (คำนวณมาจากรายงานที่จอดรถของกองทุนรวม จำนวน 2,766 คัน ต่อจำนวนที่จอดรถในส่วนที่กองทุนไม่ได้ลงทุนจำนวน 251 คัน) รวมถึงในการคำนวณสิทธิจอดรถของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวได้พิจารณาถึงปัจจัยทางธุรกิจสำหรับธุรกิจโรงแรมที่มีความจำเป็นต้องให้บริการ การจอดรถข้ามคืนสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ ดังนั้นการคำนวณสิทธิ โดยใช้จำนวนชั่วโมงที่ 24 ชั่วโมงต่อหนึ่งวันจึงมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของโรงแรม

นอกจากนี้ ในส่วนของการคำนวณเบี้ยประกันภัยในส่วนของชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทุนรวมด้วย ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของเบี้ยประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) และเบี้ยประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ให้กับกองทุนรวมโดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด อย่างไรก็ตามในส่วนของการคำนวณเบี้ยประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) นั้น ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดให้มีการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของเบี้ยประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกให้กับ ซี.พี.แลนด์ โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

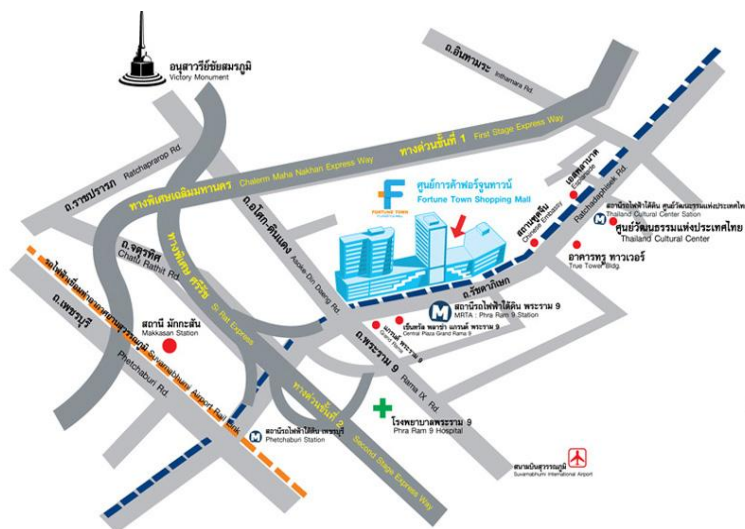
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

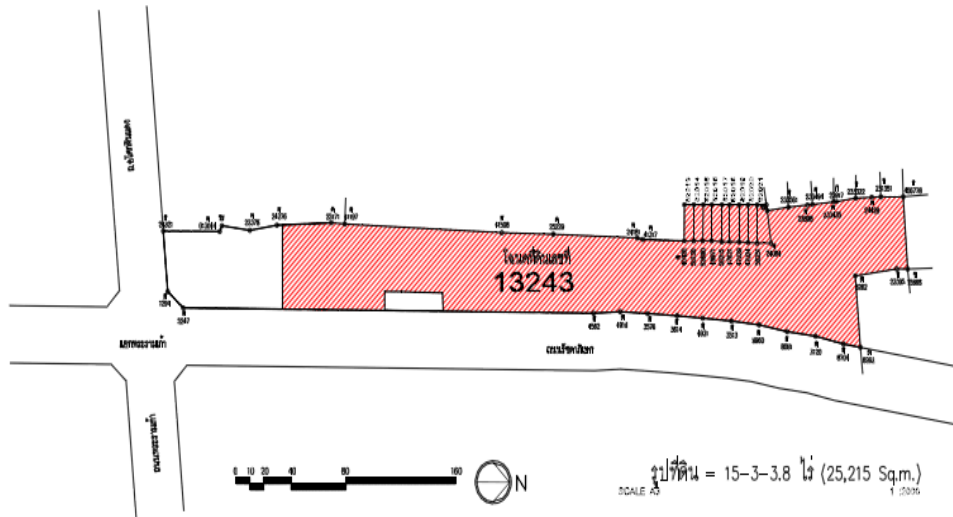
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่ <sup>(3)</sup>	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ <sup>(1)</sup>			เนื้อที่ดินตามสิทธิการ เช่า <sup>(2)</sup>		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	13243	37	544	17	2	58	14	3	49.8
2	3106	34	3925	0	0	40	0	0	40
3	3107	33	3926	0	0	37	0	0	37
4	3108	32	3927	0	0	37	0	0	37
5	3109	31	3928	0	0	38	0	0	38
6	3110	30	3929	0	0	38	0	0	38
7	3112	29	3931	0	0	38	0	0	38
8	3114	28	3933	0	0	38	0	0	38
9	3116	27	3935	0	0	38	0	0	38
10	3117	26	3936	0	0	50	0	0	50
<b>รวมทั้ง 10 แปลง</b>				<b>18</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>3.8</b>

- หมายเหตุ: 1. ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ  
 2. เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเข้าलगทุน  
 3. ในปัจจุบัน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการนำโฉนดที่ดินทั้ง 10 แปลง ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นประกันไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดย ซี.พี.แลนด์ ได้แจ้งให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทราบแล้วว่าก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเข้าलगทุนนั้น ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการปลดจำนองโฉนดที่ดินทั้ง 10 แปลงดังกล่าว กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)



ผังระวางที่ดินอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)



ที่ดินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	18-2-12 ไร่
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน	15-3-3.8 ไร่
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยกเว้นชั้น 10 ชั้น 29 และ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 3 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 30 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมอาคารติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้า
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ศูนย์การค้า
อายุของอาคาร	ประมาณ 21 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2535 ปรับปรุงอาคารปี 2555
พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย	
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น G-4	พื้นที่ศูนย์การค้า
ชั้น 4-10	พื้นที่จอดรถ
ชั้น 11-31 (ไม่มีชั้น 13)	พื้นที่สำนักงาน

พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,413.69	13.06
2. พื้นที่ศูนย์การค้า	30,077.36	15.45
3. ห้างค้าปลีกเทสโก้ โลตัส	13,805.00	7.09
4. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	679.13	0.35
5. อุปกรณ์ธนาคาร (ATM)	20.50	0.01
6. พื้นที่เก็บของ	1,905.25	0.98
7. พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ และระบบเครือข่าย	184.24	0.09
8. พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขาย	300.00	0.15
<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>72,385.17</b>	<b>37.19</b>
9. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 2,766 คัน) <sup>(3)</sup>	92,083.00	47.31
10. พื้นที่ส่วนกลาง	30,187.18	15.51
<b>รวมพื้นที่ใช้สอย</b>	<b>194,655.35</b>	<b>100.00</b>
พื้นที่นอกอาคาร	10,058.00	
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		
ระบบปรับอากาศ	ส่วนสำนักงานและไอทีมอลล์ ใช้ระบบ Package Water Cool ส่วนศูนย์การค้า ใช้ระบบ Central Water Chiller	
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง Fire Pump Jockey Pump ถึงดับเพลิง สปริงเกอร์ และระบบ Fire Alarm	
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด ชุด SCBA และลานจอดเฮลิคอปเตอร์	
ระบบโทรศัพท์	ส่วนสำนักงาน ระบบ PABX จำนวน 240 คู่สาย ส่วนศูนย์การค้า ระบบ PABX จำนวน 900 คู่สาย	
ลิฟท์โดยสาร	ทั้งหมด 19 ชุด ดังนี้ ส่วนสำนักงาน จำนวน 7 ชุด ส่วนศูนย์การค้า จำนวน 8 ชุด	
บันไดเลื่อน	ส่วนศูนย์การค้า จำนวน 46 ชุด	
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 3 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 3 ชุด	

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของ อาคาร	557 ราย 590 สัญญา	479 ราย 516 สัญญา	541 ราย 586 สัญญา	488 ราย 619 สัญญา
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	425	431	465	213
รายได้จากการดำเนินงาน อื่น ๆ <sup>(1)</sup>	114	121	133	58
รายได้รวม <sup>(2)</sup>	539	552	598	271
กำไรจากการดำเนินงาน	342	354	377	179

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ: 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอดรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์อาคารและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ ค่าบริการอื่น ๆ อาทิ สื่อโฆษณา และพื้นที่แสดงสินค้า
- 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ รายได้จากการดำเนินงานอื่นตามข้อ 1
- 3) ที่จอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีจำนวนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 4,725 ล้านบาท บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 4,895 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ยกย่องรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 4,752.29 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก

### อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ปี	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	100.00	99.17	99.47	400.96	481.02	451.61
2554	96.20	92.95	94.15	434.44	537.48	498.58
2555	100.00	98.36	98.96	452.01	557.18	518.22
2556 *	100.00	97.72	98.56	470.62	602.46	553.38

\*ข้อมูล ปี 2556 เดือนมกราคม – พฤษภาคม

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

### ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด* (ร้อยละ)
2556	118	17.30
2557	303	50.63
2558	154	25.91
2559	44	6.16

\* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

### ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีผู้เช่าจำนวน 488 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) คิดเป็นร้อยละ 44.60 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวมที่ กองทุนรวมจะเช่าลงทุน เพิ่มเติม (ร้อยละ)
1. บจ.เอก-ชัย ดีสทิวริวิชั่น ซิสเทม	พลาซ่า	13,805.00	19.07

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวมที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุน เพิ่มเติม (ร้อยละ)
2. บจ.ทฐ มูฟ	สำนักงาน	4,146.00	5.73
3. บจ.ทฐ ทัช	สำนักงาน	2,878.38	3.98
4. บจ.ทฐ อินเทอร์เน็ต	สำนักงาน	2,213.30	3.06
5. บมจ.ทฐ คอร์ปอเรชั่น	สำนักงาน	2,183.53	3.02
6. บจ.ซีพี-เมจิ	สำนักงาน	1,802.80	2.49
7. บมจ.ไอที ซีดี	พลาซ่า	1,461.00	2.02
8. บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	สำนักงาน	1,382.00	1.91
9. คุณธัญลักษณ์ เหลืองวิสุทธิ	พลาซ่า	1,260.00	1.74
10. บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	สำนักงาน	1,142.00	1.58

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เช่าลำดับอันดับแรกของอาคารนี้ ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

อาคารประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	33,954.01	46.91
ผู้เช่ารายย่อย (ทั่วไป)	34,735.04	47.99
ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ	3,089.12	4.27

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร

ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM Kiosk และ Storage เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556



## ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวนสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
1. ทรีพยากกร	11	4,227.00	5.84
2. ธุรกิจการเงิน	26	1,119.30	1.55
3. อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	-	-	-
4. สินค้าอุตสาหกรรม	1	70.00	0.10
5. เทคโนโลยี	308	17,174.40	23.72
6. เกษตรและอุตสาหกรรม	18	6,801.48	9.40
7. บริการ	192	13,029.01	18.00
8. สินค้าอุปโภคบริโภค	4	14,400.00	19.89
9. หน่วยงานราชการ	3	347.00	0.48
10. สื่อสาร	56	14,916.98	20.61
11. อื่นๆ	-	300.00	0.41
<b>รวม</b>	<b>619</b>	<b>72,385.17</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

## จุดเด่นของอาคาร

### 1. **ทรัพย์สินมีจุดเด่นในการเป็นศูนย์กลางการค้าไอที และสำนักงานให้เช่าอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจ**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นที่รู้จักสำหรับลูกค้าทั่วไปในฐานะศูนย์การค้าไอทีชั้นนำแห่งหนึ่งในประเทศไทย จึงทำให้พื้นที่ค้าปลีกมีศักยภาพในการจัดหาผู้เช่าและมีลูกค้าหมุนเวียนตลอดเวลา นอกจากนี้ ยังมีอาคารชุดพักอาศัยแห่งใหม่มากมาย ในย่านพระราม 9 - รัชดาภิเษก รวมไปถึงการเกิดขึ้นมาของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่ฝั่งตรงข้าม ได้ช่วยเพิ่มปริมาณผู้ใช้บริการศูนย์การค้าในย่านนี้อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่ทันสมัยหลายแห่งเกิดขึ้นในบริเวณนี้ อาทิเช่น อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารเอไอเอ อาคารสำนักงานของกลุ่มจีแลนด์ เป็นต้น ผลจากการที่มีอาคารสำนักงานจำนวนมากรวมอยู่ในย่านเดียวกัน จะส่งเสริมให้ย่านพระราม 9 - รัชดาภิเษก และบริเวณใกล้เคียงกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ในด้านการคมนาคมขนส่งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยังมีระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีพระราม 9 ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถเดินทางเข้าถึงได้ทั้งทางรถโดยสารประจำทางและรถยนต์ส่วนบุคคล จึงทำให้ลูกค้า ผู้เช่าและผู้มาติดต่อสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

2. **ทรัพย์สินประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานซึ่งมีส่วนเสริมธุรกิจซึ่งกันและกัน**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าซึ่งช่วยส่งเสริมฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน กล่าวคือ พนักงานของผู้เช่าอาคารสำนักงานจะเป็นฐานลูกค้าประจำที่ใช้บริการของศูนย์การค้า จึงช่วยทำให้ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้ามีลูกค้าและรายได้อย่างสม่ำเสมอ ส่งเสริมให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่ของอาคาร มีเสถียรภาพ ในทางกลับกัน ผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของอาคารก็เป็นผู้ให้บริการทางด้านธุรกิจอาหาร ธนาคาร ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าต่าง ๆ ทำให้พนักงานบริษัทของผู้เช่าอาคารสำนักงานได้รับความสะดวกสบายซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานเช่าพื้นที่ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารอื่นที่ไม่มีศูนย์การค้าในอาคารเดียวกันแล้วจะเห็นว่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีปัจจัยเอื้อให้อาคารมีศักยภาพในการให้เช่าสูงกว่าอาคารอื่น ๆ ในย่านเดียวกัน

3. **ทรัพย์สินมีผู้เช่าที่มั่นคง และหลากหลาย**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีกลุ่มผู้เช่าหลากหลายธุรกิจ ส่วนของศูนย์การค้าประกอบด้วยร้านค้าขอดีนิยมที่เป็นร้านค้าที่เป็นที่รู้จัก อาทิเช่น Tesco Lotus KFC McDonald MK-Restaurant Chester Grill และผู้เช่าในส่วนพื้นที่โซนไอทีที่เป็นจุดเด่นของอาคารรวมถึงธุรกิจบริการ เช่น ธนาคาร ร้านอาหาร และศูนย์บริการไอทีด้านต่าง ๆ

ในส่วนพื้นที่อาคารมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือในตลาด อาทิเช่น บจ.ทรู มูฟ บจ.ทรู ทัช บจ.ทรู อินเทอร์เน็ต บมจ.ทรู คอร์ปอเรชั่น และบจ.ซีพี-เมจิ เป็นต้น

4. **ผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องทั้งในส่วนอัตรากำไรเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน โดยมีอัตรากำไรเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 100.00 ในปี 2553 ร้อยละ 96.20 ในปี 2554 ร้อยละ 100.00 ในปี 2555 และร้อยละ 100.00 ในเดือนพฤษภาคม ปี 2556 สำหรับพื้นที่ค้าปลีกมีอัตรากำไรเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 92.95 ถึงร้อยละ 100.00 ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

ด้วยทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จึงสามารถปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นได้ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ในอดีตสามารถปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 400.96 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2553 เป็น 470.62 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในเดือนพฤษภาคม 2556 หรือคิดเป็นอัตรากำไรเจริญเติบโตร้อยละ 17.37 เช่นเดียวกับกับอัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนศูนย์การค้าที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจากในปี 2553 ที่ 481.02 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 602.46 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปัจจุบัน หรือคิดเป็นอัตรากำไรเจริญเติบโตร้อยละ 25.24

## การประกันภัย

ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซี.พี.แลนด์ ในฐานะเจ้าของของอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ก. ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	3,793,000,000 บาท หมายเหตุ : ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ติดภาวะติดพันกับธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) อย่างไรก็ตาม ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในที่ดินและอาคารดังกล่าว ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการให้ที่ดิน และอาคารดังกล่าวปราศจากภาวะติดพันใดๆ
บริษัทประกันภัย (รวม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 40 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 % 3. New Hampshire Insurance Company 20 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001640

หมายเหตุ : วงเงินประกันภัยไม่รวมโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว แต่รวมในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทุนรวมด้วย โดย ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของคุณค่าเบี้ยประกันภัยให้แก่กองทุนรวม โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด

### ข. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	900,000,000 บาท
บริษัทประกันภัย (รวม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 40 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 % 3. New Hampshire Insurance Company 20 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001640

หมายเหตุ : วงเงินประกันภัยไม่รวมโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว และไม่รวมในส่วนพื้นที่ที่กองทุนไม่ได้ลงทุน

### ค. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	วงเงินกรมธรรม์ฉบับที่ 1. 40,000,000 บาท วงเงินกรมธรรม์ที่ฉบับที่ 2. 75,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ
บริษัทประกันภัย (รวม)	Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd.

ที่มา : ข้อมูลจาก 1. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4201-MP-000837

2. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4205-MP-000651

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปฏิบัติการ และบริหารลานจอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

การจัดสรรพื้นที่ลานจอดรถอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

1. ระบบจอดรถควบคุมการเข้า – ออก ใช้ระบบ Smart Park System
  - ทางเข้า มี 2 ช่องทาง (ป้อมทางเข้า 1 และป้อมทางเข้า 2)
  - ทางออก มี 3 ช่องทาง (ป้อมทางออก 3 ป้อมทางออก 4 และป้อมทางออก 5 (หลังอาคาร))
2. เปิดให้บริการ 06.00 น. – 24.00 น. (ทุกวัน)
  - หลัง 24.00 น. ลูกค้าส่วนโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวสามารถเข้าได้ตามปกติ
3. พื้นที่ลานจอดรถยนต์ ส่วนโรงแรม
  - จอดชั้น 4.5 Zone A B และชั้น 5 Zone A B
4. พื้นที่ลานจอดรถยนต์ ส่วนสำนักงาน และศูนย์การค้า
  - พื้นที่ชั้น 5 Zone C D
  - พื้นที่ชั้น 6 7 8 และ 9 Zone A B C D
  - พื้นที่ชั้น 10 Zone C D
  - พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ ชั้น 4 Zone A
  - พื้นที่จอดรถจักรยาน ชั้น 1 ด้านหน้าอาคาร

แผนการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการปรับปรุงโถงลิฟต์สำนักงาน 16 ชั้น	ปี 2556 (มิถุนายน - ธันวาคม)	ปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมให้ปลอดภัยและทันสมัย
โครงการติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 4)	เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พิการ ล้อเลื่อน
โครงการปรับปรุงระบบสัญญาณทางตั้งโซนไอที	ปี 2556 – 2557	เพิ่มช่องทางการสัญจรให้กับร้านค้าในการขนถ่ายสินค้า
โครงการปรับปรุงโถงบันไดเลื่อนไอทีมอลล์	ปี 2557 (ไตรมาสที่ 1 - 2)	ปรับปรุงสภาพไฟฟ้าเพดานให้ดูใหม่และทันสมัย
โครงการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยบริเวณพื้นที่จอดรถ	ปี 2557	เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการ
โครงการปรับปรุงห้องน้ำส่วนลานจอด ชั้น 5 - 10	ปี 2558 - 2559	เพื่อปรับปรุงสภาพห้องน้ำส่วนลานจอดให้ปลอดภัย ทันสมัย ถูกสุขอนามัย
โครงการปรับปรุงผนังหน้าลิฟต์โลตัส ชั้น 5 - 9	ปี 2558 – 2559	ปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมให้ทันสมัย

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนแล้ว กองทุนรวมจะใช้งบที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ จำนวนประมาณ 16.7 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามรายละเอียด การปรับปรุงดังนี้

1. ปรับปรุงงานตกแต่งภายใน อาทิเช่น ปรับปรุงโถงลิฟท์ส่วนสำนักงาน 16 ชั้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการใช้สอยพื้นที่ รวมถึงซ่อมแซมฝ้าเพดานโถงบันไดเลื่อนไอทีมอลล์ให้ดูใหม่และทันสมัย
2. ติดตั้งอุปกรณ์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการล้อเลื่อน และปรับปรุงระบบสัญญาณในโซนไอทีเพื่อเพิ่มช่องทางการสัญญาณให้กับร้านค้าในการขนถ่ายสินค้า และงานปรับปรุงพื้นบันไดแกรนิตใหม่
3. งานทำลิฟท์ไอที มอลล์ งานติดตั้งระบบ BAS ติดตั้งระบบ SPK เปลี่ยนท่อน้ำดี ส่วนสำนักงาน และงานติดตั้ง Air Blower
4. งานติดตั้งระบบ CCTV เพื่อความปลอดภัยบริเวณพื้นที่ลานจอดรถ

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ข้างต้นนี้ ตามแผนงานคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงประมาณ 6 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง มิถุนายน 2557 โดยสามารถแบ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	14.4	1.0	15.4
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.3	0.0	0.3
เงินสำรองการก่อสร้าง	0.9	0.1	1.0
<b>รวม</b>	<b>15.6</b>	<b>1.1</b>	<b>16.7</b>

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมิได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าที่อาจได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และไม่กระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ จะเป็นไปตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามตารางข้างต้น

- **อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)**

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไป เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2552 ซึ่งภายหลัง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าซื้ออาคารในปี 2552 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ไปเมื่อปี 2554 โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนพญาไท ซึ่งเป็นศูนย์กลางของระบบขนส่งมวลชนใจกลางกรุงเทพ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า (BTS) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) และตั้งอยู่ใกล้กับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีลักษณะเป็นอาคารสูง 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 4 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) 29,656 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 15,225.96 ตารางเมตร

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารที่ได้รับการวางออกแบบตามมาตรฐานสากล โดยอาคารดังกล่าวครบครันไปด้วยร้านค้าและบริการต่าง ๆ ได้แก่ สถาบันการเงิน ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันกวดวิชาที่เป็นจุดเด่นของอาคาร ซึ่งทำให้มีผู้ใช้บริการหลากหลายไม่ว่าจะเป็นนักเรียน นักศึกษา และผู้ประกอบการ ทำให้มีลูกค้าหมุนเวียนตลอดทุกวัน

ทั้งนี้ ในส่วนของพื้นที่บางส่วนของอาคารในบริเวณชั้น 2 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นั้นเป็นทางเชื่อม (Skywalk) ระหว่างตัวอาคารเข้ากับสถานีรถไฟฟ้าพญาไทโดยตรง ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิใช้ทางเชื่อมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก จนถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2572 ซึ่งจะเหลือกำหนดระยะเวลาในการใช้ทางเชื่อมประมาณ 16 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะเจรจา กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ กรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานราชการหรือบริษัทอื่นใดผู้มีโอกาสเพื่อเข้าทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ฉบับใหม่ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทางเชื่อม เช่น ค่าทำความสะอาดทางเชื่อม และค่าดูแลรักษาความปลอดภัย โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำประกันสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) เพื่อให้ครอบคลุมถึงทางเชื่อมดังกล่าวภายหลังจากที่มีการโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวมแล้ว

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ <sup>(1)</sup>			เนื้อที่ดินตามสิทธิการ เช่า <sup>(2)</sup>		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	9355	90	2372	2	1	16	2	1	16
2	9356	136	2373	1	2	84	1	2	84
<b>รวมทั้ง 2 แปลง</b>				<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

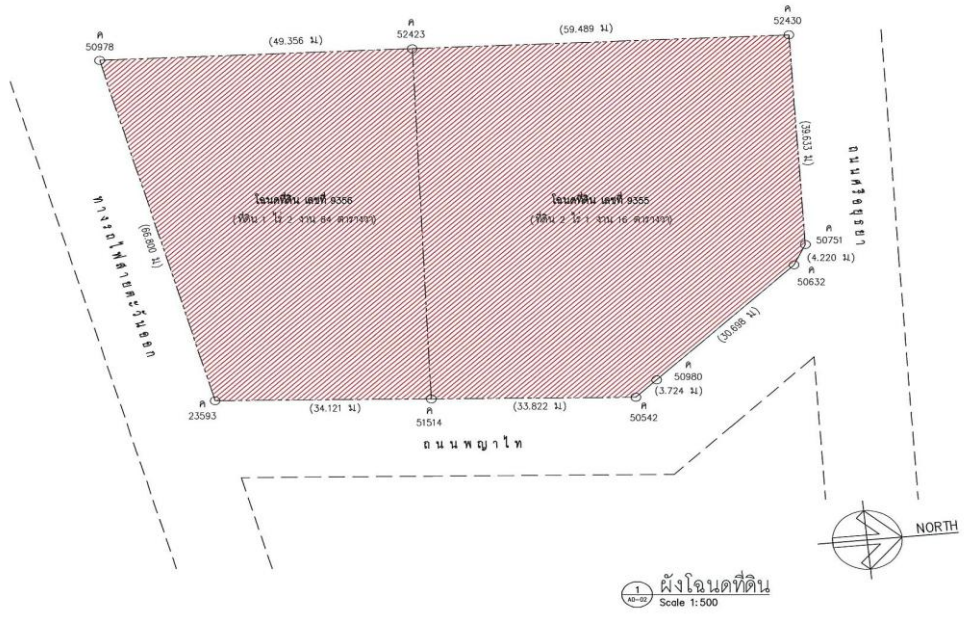
หมายเหตุ: 1. ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ์

2. เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)



ผังระวางที่ดิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)





ที่ดินของ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)		
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	4-0-0 ไร่	
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	4-0-0 ไร่	
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)		
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400	
ลักษณะอาคาร	อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น อาคาร C จำนวน 5 ชั้น	
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ร้านค้า	
อายุของอาคาร	ประมาณ 34 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2522 ปรับปรุงอาคาร ปี 2554	
พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย		
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย	
อาคาร B ชั้น 1 – 7	พื้นที่จอดรถ	
อาคาร A ชั้น 1, M, 2 อาคาร B ชั้น 1 – 4 อาคาร C ชั้น 1 – 5	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	
อาคาร A ชั้น 3 – 14	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	9,162.53	30.90
2. พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	5,698.27	19.21
3. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	79.00	0.27
4. พื้นที่ติดตั้งเสาศาอากาศและระบบเครือข่าย	124.31	0.42
5. พื้นที่เก็บของ	155.85	0.53
6. อุปกรณ์ธนาคาร (ATM)	6.00	0.02
<b>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</b>	<b>15,225.96</b>	<b>51.34</b>
7. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 320 คัน) <sup>(3)</sup>	9,630.00	32.47
8. พื้นที่ส่วนกลาง	4,800.04	16.18
<b>รวมพื้นที่ใช้สอย</b>	<b>29,656.00</b>	<b>100.00</b>
พื้นที่นอกอาคาร	2,621.00	

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์				
ระบบปรับอากาศ	จำนวน 3 ชุด แบบ Central Water Chiller			
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง, Fire Pump, Jockey Pump, ถังดับเพลิง, สปริงเกอร์, ระบบ Fire Alarm			
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด, ชุด SCBA			
ระบบโทรศัพท์	ระบบ PABX จำนวน 400 คู่สาย			
ลิฟท์โดยสาร	8 ชุด ประกอบด้วย อาคาร A จำนวน 5 ชุด อาคาร B จำนวน 1 ชุด อาคาร C จำนวน 2 ชุด			
บันไดเลื่อน	4 ชุด			
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 1 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 1 ชุด			
ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร	38 ราย 38 สัญญา	45 ราย 48 สัญญา	52 ราย 59 สัญญา	64 ราย 67 สัญญา
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	28	54	84	39
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ <sup>(1)</sup>	8	14	20	10
รายได้รวม <sup>(2)</sup>	36	68	104	49
กำไรจากการดำเนินงาน	13	37	65	31

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ: 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอดรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอกเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์ธนาคารและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ และค่าบริการอื่น ๆ
- 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ตามข้อ 1
- 3) ที่จอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีจำนวนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 912 ล้านบาท
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 849 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ยกย่องรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 853.90 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวก

#### อัตราการเข้าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเข้าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ปี	อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	53.25	46.36	50.41	283.84	454.76	348.63
2554	83.27	81.39	82.56	351.33	397.89	368.67
2555	100.00	97.11	98.89	408.44	526.19	452.82
2556 *	100.00	100.00	100.00	446.95	578.61	497.43

\* ข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

#### ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด* (ร้อยละ)
2556	26	52.57
2557	25	27.25
2558	12	17.53
2559	4	2.65

\* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

### ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีผู้เช่าจำนวน 64 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นร้อยละ 80.20 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อ เปรียบเทียบกับ พื้นที่เช่ารวมที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)
1. สนน.ปลัดกระทรวงพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์	สำนักงาน	2,358.00	15.45
2. บมจ.พุกษาเรียลเอสเตท	สำนักงาน	1,529.00	10.02
3. นายนพดล เหล่าดี	สำนักงาน	1,511.00	9.90
4. นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	สำนักงาน	1,412.00	9.25
5. บมจ.ธนาคารทหารไทย	สำนักงาน / พลาซ่า	1,142.05	7.48
6. นายอำนาจ มุจนานนท์	สำนักงาน	1,137.56	7.45
7. รร.กวดวิชาตั้งใจ สาขา ซี.พี.ทาว เวอร์ 3	สำนักงาน	1,057.00	6.92
8. บมจ.ซีฟ็อกอลล์	สำนักงาน / พลาซ่า	965.00	6.32
9. นายธนพงษ์ กรีธาดำรงเดช	สำนักงาน	772.00	5.06
10. บจ.เฮาส์ ออฟ กริฟฟิน	สำนักงาน	360.00	2.35

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เช่าสิบอันดับแรกของอาคารนี้ ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

### ประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	10,198.60	66.98
ผู้เช่ารายย่อย	4,662.20	30.62
ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ	365.16	2.40
<b>รวม</b>	<b>15,225.96</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป  
 ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร  
 ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM, Kiosk และ Storage เป็นต้น  
 ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวนสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
1. ทรัพยากร	1	102.50	0.67
2. ธุรกิจการเงิน	9	1,468.05	9.64
3. อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	1	1,529.00	10.04
4. สินค้าอุตสาหกรรม	-	-	-
5. เทคโนโลยี	-	-	-
6. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	-	-	-
7. บริการ	42	8,097.63	53.18
8. สินค้าอุปโภคบริโภค	6	1,335.00	8.77
9. หน่วยงานราชการ	1	2,358.00	15.49
10. สื่อสาร	7	192.31	1.26
11. อื่นๆ	-	143.47	0.94
<b>รวม</b>	<b>67</b>	<b>15,225.96</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

จุดเด่นของอาคาร

1. **ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้แหล่งการค้าและธุรกิจมีระบบขนส่งมวลชนผ่านอาคาร**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนถนนพญาไท ใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิซึ่งเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชน และแหล่งการค้าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ทำให้อาคารมีศักยภาพดึงดูดผู้เช่าให้มาเช่าพื้นที่ทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

นอกจากนี้ อาคารยังอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท และมีทางเดิน (Skywalk) 2 จุด เชื่อมตัวอาคารเข้ากับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) โดยตรง เป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้เช่าและผู้มาติดต่อใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

2. **ทรัพย์สินมีผู้เช่าที่มั่นคงและมีโอกาสการเจริญเติบโตของรายรับในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยมีผู้เช่าหลักคือ ผู้ให้บริการด้านการศึกษา หน่วยงานราชการ และสถาบันการเงิน**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีกลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ ผู้ให้บริการด้านการศึกษา อาทิเช่น สถาบัน กวดวิชา เสริมทักษะต่าง ๆ โดยกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวมีส่วนการเช่าพื้นที่สูงถึง 7,196.63 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 47.27 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ยังรวมถึงหน่วยงานราชการและสถาบันการเงินที่มีความมั่นคง ทำให้ทรัพย์สินมีโอกาสเจริญเติบโต ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

3. **ผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เปิดให้บริการ**

ตั้งแต่ ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าซื้ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ในปี 2552 พร้อมทำการปรับปรุงอาคาร ครั้งใหญ่ และพร้อมเปิดดำเนินการในปี 2554 ภายหลังจากการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนพฤษภาคม 2556 มีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 ทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีก นอกจากนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดให้บริการและได้ก่อสร้างทางเชื่อม Skywalk แล้วเสร็จ ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้เช่าและผู้มาติดต่อ โดยพื้นที่ส่วนสำนักงานมีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจาก 283.84 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2553 เป็น 446.95 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนหรือคิดเป็นร้อยละ 57.47 ในเดือนพฤษภาคมปี 2556 เช่นเดียวกันกับส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจาก 454.76 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2553 เป็น 578.61 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ณ ปัจจุบันหรือคิดเป็นร้อยละ 27.23

การประกันภัย

ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซี.พี.แลนด์ ในฐานะเจ้าของของสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีการทำประกันภัย ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	523,000,000 บาท
บริษัทประกันภัย (ร่วม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 60 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001641

หมายเหตุ : กองทุนรวมจะดำเนินการทำประกันสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance) เพื่อให้ครอบคลุมถึงทางเชื่อมดังกล่าวภายหลังจากที่มีการโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวมแล้ว

ข. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	200,000,000 บาท
บริษัทประกันภัย (รวม)	1. Allianz C.P. General Insurance Public Co.,Ltd. 60 % 2. ACE INA Overseas Insurance Company Limited 40 %

ที่มา : ข้อมูลจากกรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-1104-MP-001641

ค. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

ระยะเวลาการประกันภัย	1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2557
วงเงินประกันภัย	วงเงินกรมธรรม์ฉบับที่ 1. 40,000,000 บาท วงเงินกรมธรรม์ที่ฉบับที่ 2. 75,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ
บริษัทประกันภัย (รวม)	Allianz C.P. General Insurance Public Co., Ltd.

ที่มา : ข้อมูลจาก 1. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4201-MP-000837

2. กรมธรรม์ประกันภัยเลขที่ 13-001-4205-MP-000651

หมายเหตุ: วงเงินประกันภัยรวมในส่วนของทางเชื่อม Skywalk จากตัวอาคารไปยังสถานีรถไฟฟ้าพญาไท

แผนการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการจัดทำกันซึมพื้นลาดฟ้าชั้น 15 อาคาร A	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 3 - 4)	เพิ่มความมั่นใจให้ผู้ใช้บริการและเป็นการลดความเสี่ยง ในการรั่วซึมและเสริมสภาพลักษณะอาคาร
โครงการปรับปรุงงานระบบวิศวกรรม (รายละเอียดตามข้อ 1-2)	ปี 2556 – ปี 2557 (ไตรมาส 1-2)	เพื่อปรับปรุงงานระบบต่าง ๆ
โครงการติดตั้ง Bulletin Boards ชั้น 1 อาคาร A-B และ C	ปี 2557	ลูกค้าทราบข้อมูลข่าวสารที่ทางอาคารได้ติดต่อประกาศ
โครงการเปลี่ยนผนังกระจกชั้น 5 อาคาร A	ปี 2557 – 2558	ปรับปรุงสภาพกระจกให้ทันสมัย สร้างภาพลักษณ์ที่ดี

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนแล้ว กองทุนรวมจะใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ จำนวนประมาณ 6.9 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามรายละเอียดการปรับปรุงดังนี้

1. ปรับปรุงงานระบบวิศวกรรม ได้แก่ ติดตั้งลิฟท์โดยสารภายในอาคาร A ปรับปรุงระบบปรับอากาศภายในอาคาร C และปรับปรุงระบบหล่อเย็น
2. ติดตั้งไฟส่องประดับอาคาร ระบบไฟกระพริบอกระยะบนอาคาร ชุดม่านอากาศ เครื่องปรับอากาศภายในห้องเครื่อง และเครื่องดักจับแมลง
3. ติดตั้ง Bulletin และ Directory Board สำหรับทุกอาคารเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้ที่มาติดต่อ
4. ติดตั้งระบบน้ำหล่อเย็นจำนวน 3 ตัว

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ดังกล่าวนี้ กองทุนรวมจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงประมาณ 6 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง มิถุนายน 2557 โดยสามารถแบ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	5.4	0.4	5.8
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.1	0.0	0.1
เงินสำรองการก่อสร้าง	0.9	0.1	1.0
<b>รวม</b>	<b>6.4</b>	<b>0.5</b>	<b>6.9</b>

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่างานปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมีได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าอาจที่ได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และไม่กระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ จะเป็นการปฏิบัติตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามตารางข้างต้น



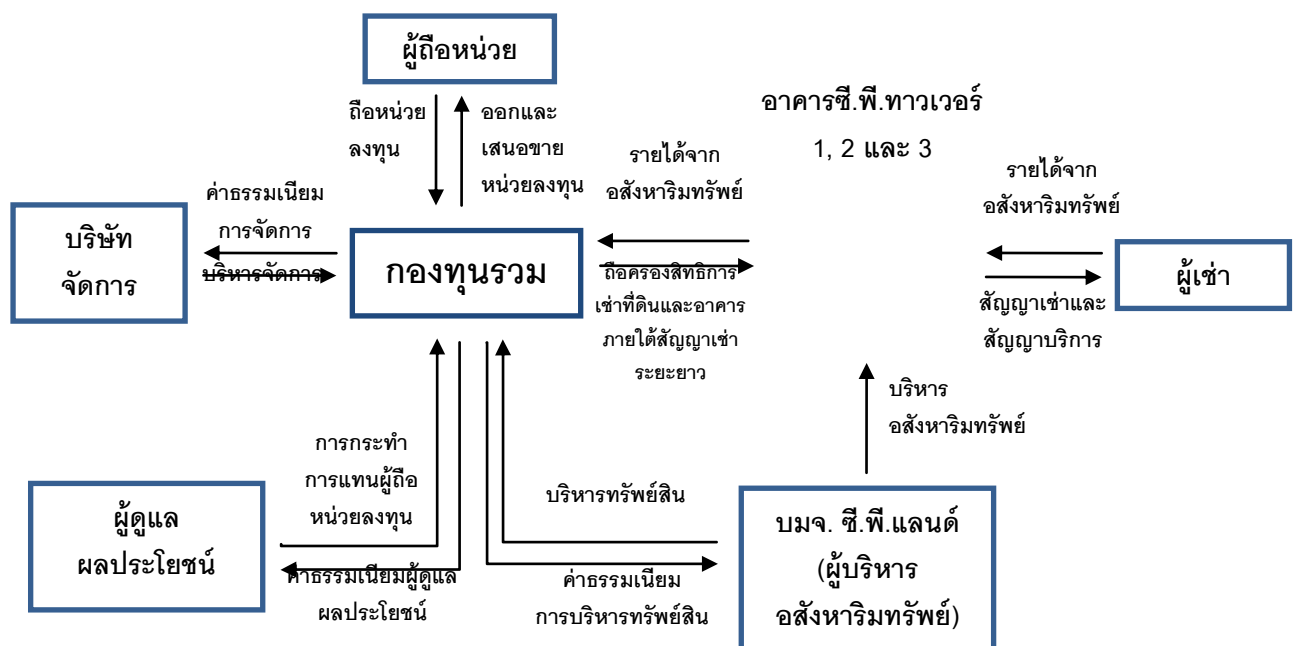
## 4.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

### 4.2.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งส่วนอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะดำเนินการเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าช่วงทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงวางเงินมัดจำและผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีจำนวนของผู้เช่ารายย่อยรวม 673 ราย หรือ 824 สัญญา แยกตามอาคาร ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ได้ดังนี้ 1) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จำนวน 121 ราย หรือ 138 สัญญา 2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จำนวน 488 ราย หรือ 619 สัญญา และ 3) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 64 ราย หรือ 67 สัญญา

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

#### แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



#### 4.2.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนจากเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยมุ่งเน้นการเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และการพัฒนาผลการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนี้

##### กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลการดำเนินการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการ เพื่อให้แผนการดำเนินงานมีความเหมาะสมกับการใช้งานได้จริงมากที่สุด โดยเนื้อหาในแผนการดำเนินงานนี้จะรวมไปถึงนโยบายราคาเช่าในส่วนต่างๆ ของทรัพย์สิน โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในแต่ละปี เพื่อให้ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจัดการจะทำการวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และพัฒนาแผนงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานต่อไป

##### การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะรักษาระดับผลตอบแทนของกองทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางตลาด นอกจากนี้ กองทุนรวมยังพิจารณาถึงการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุน และการให้ความร่วมมือกับหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวจะเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และมีส่วนช่วยสนับสนุนให้กองทุนสามารถดำรงผลการดำเนินการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยเป็นไปตามวิถีปฏิบัติที่ดำเนินการอยู่แล้วก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

##### การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโดยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามความเหมาะสม และไม่เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ เพื่อเพิ่มผลการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุน

## การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และกำหนดราคาเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
- การเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่ ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การจัดทำมีแผนการดูแลรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สิน และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและรายได้เปรียบเทียบในการแข่งขันของสินทรัพย์

### 4.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

#### ก) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้กองทุนรวม ในฐานะผู้เช่า เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยจะมีการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารแยกในแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารแต่ละฉบับจะมีข้อตกลงเหมือนกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นการเฉพาะสำหรับโครงการนั้นๆ

<b>คู่สัญญา</b>	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”)
<b>ทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินที่ซื้อ (แยกสัญญาเช่าละหนึ่งอาคาร)</b>	1. ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"><li>- ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ</li><li>- ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) บางส่วน (ยกเว้นชั้น 10 และชั้น 29) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็น</li></ul>

	<p>สำนักงาน ศูนย์การค้า และที่จอดรถ จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร และส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและประกาศจากภาวะติดพันใดๆ</p> <p>- ที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และที่จอดรถ 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร และส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและประกาศจากภาวะติดพันใดๆ</p> <p>2. ทรัพย์สินที่ซื้อประกอบด้วยเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่า ทั้งนี้ ตามสภาพปัจจุบันและประกาศจากภาวะติดพันใดๆ</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>1. การเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อจะมีผลต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว</p> <p>(1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่า (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และผู้เช่า (ในฐานะผู้เช่า) ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว</p> <p>(2) ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร (ตามที่นิยามข้างล่าง) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ตามที่นิยามข้างล่าง) มีอยู่ก่อนวันเข้าทำสัญญานี้ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า เป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคารที่เช่า</p> <p>ทั้งนี้ “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ” ที่กล่าวในข้อนี้ หมายความว่า สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารที่เช่าที่ (“ผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร”)</p> <p>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้</p>

	เงื่อนไขตามข้อ 1 เป็นผลสำเร็จก่อนหรือภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
<b>ระยะเวลาการเช่า</b>	30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
<b>สิทธิของกองทุนรวมภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</b>	ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้กองทุนรวมพิจารณาภายใน 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
<b>คำตอบแทน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าเช่าตลอดอายุการเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 9,106,750,000 บาท (เก้าพันหนึ่งร้อยหกล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคาไม่เกิน 479,300,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านสามแสนบาท) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>คู่สัญญาตกลงค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการเป็นจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท) ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</li> </ol>
<b>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการนำไปจัดหาผลประโยชน์ใด ๆ อยู่ในวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการได้รับประโยชน์ จากหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค เงินประกัน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถือเป็นสิทธิของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้นในส่วนที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินประกันต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ก่อนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการที่ 5 ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินดังกล่าว และจะส่งมอบต้นฉบับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และให้ผู้เช่าเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนผู้ให้เช่า และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารให้ความยินยอมดังกล่าว</li> <li>ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ol>

	<p>กับกองทุนรวมเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้ให้เช่าตกลงไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง จัดหาประโยชน์ โอนสิทธิ ใช้เป็นหลักประกัน ก่อภาระผูกพัน หรือดำเนินการด้วยประการใดๆ ที่อาจส่งผลเป็นการขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>5. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่กองทุนรวมจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า</p> <p>6. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>7. ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>8. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากพื้นที่ที่ผู้ให้เช่าได้นำไปให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่ก่อนวันที่คู่สัญญาเช่าทำสัญญาฉบับนี้ คิดเป็นพื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร โดยผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงว่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 หรือวันจดทะเบียนการเช่า (แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลัง) จนถึงวันที่กองทุนรวมจะเช่าทำสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวฉบับใหม่กับผู้เช่าพื้นที่แล้ว แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชำระเงินสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,337,200 บาท หรือเดือนละ 2,528,100 บาท โดยจะชำระเป็นรายเดือน ภายในวันทำการที่ 5 ของทุกเดือน ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีหนังสือค้ำประกัน จำนวน 12 ฉบับที่ออกโดยธนาคารให้กับผู้เช่า เพื่อรับประกันการชำระเงินสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าฉบับนี้ เป็นจำนวน 2,528,100 บาทต่อฉบับ ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557</p> <p>9. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) กองทุนรวม และผู้ให้เช่า (ในฐานะเจ้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ตกลงว่ากองทุนรวมจะไม่คิดค่าใช้จ่ายกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลใดๆ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจอดรถยนต์ในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เว้นแต่จะเกินกว่าจำนวนที่ตก</p>
--	--

	<p>ลงกันไว้ในแต่ละเดือนซึ่งทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจะเป็นผู้ชำระค่าใช้ สถานที่จอดรถให้แก่ทางกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>10. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่า แล้ว และเมื่อกองทุนรวมได้ชำระค่าตอบแทน ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว กองทุนรวมตก ลงรับโอน และผู้ให้เช่าตกลง และจะดำเนินการให้บริษัท ระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าให้แก่ กองทุนรวมภายใต้สัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS และให้กองทุนรวมเข้าเป็น คู่สัญญาตามสัญญาเชื่อมต่อทางเดิน BTS แทนผู้ให้เช่าโดยเร็วภายหลังจาก วันที่ลงนามในสัญญานี้</p> <p>11. การขอคำยินยอม ในการดำเนินการใด ๆ ตามเงื่อนไขสัญญาฉบับนี้ เมื่อฝ่ายที่ ขอคำยินยอมเสนอเรื่องเป็นลายลักษณ์อักษรต่อฝ่ายที่ให้คำยินยอมแล้ว ฝ่ายที่ ให้คำยินยอม จะต้องแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
--	---

<p><b>สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมมีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งรวมถึงอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมทั้งมีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่า โดยกองทุนรวมต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <p>ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ระงับสิ้นลง</p> <li>2. กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ปรับปรุง และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</li> <li>3. กองทุนรวมมีสิทธินำสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลภายนอกได้ โดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>4. ในกรณีของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) กองทุนรวมอนุญาตให้ผู้ให้เช่าใช้พื้นที่อาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่ารวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคารที่เช่า ได้ตามปกติของการทำธุรกิจของผู้ให้เช่าโดยไม่ได้คิดค่าตอบแทนจากผู้ให้เช่า</li> <li>5. การขอคำยินยอม ในการดำเนินการใด ๆ ตามเงื่อนไขสัญญาฉบับนี้ เมื่อฝ่ายที่ขอคำยินยอมเสนอเรื่องเป็นลายลักษณ์อักษรต่อฝ่ายที่ให้คำยินยอมแล้ว ฝ่ายที่ให้คำยินยอม จะต้องแจ้งผลการพิจารณาภายในระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 15 นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และจะไม่ปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> </ol>
<p><b>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมสามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</li> <li>2. ตลกดอายุการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้</li> </ol>



	<p>บุคคลภายนอกเข้าช่วง เว้นแต่ กรณีดังต่อไปนี้โดยวิธีใดอย่างหนึ่ง</p> <p>(1) การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายย่อย และผู้เช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย</p> <p>(2) การให้เช่าช่วงซึ่งเป็นธุรกรรมทางการค้าปกติของกองทุนรวม</p> <p>(3) ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</li> <li>2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) ในทรัพย์สินที่เช่าโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน</li> <li>ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์</li> <li>ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</li> <li>ง. ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ</li> </ol> </li> <li>3. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. คู่สัญญาเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน</li> <li>ข. ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์</li> <li>ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</li> </ol> </li> <li>4. ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเรื่องดังต่อไปนี้โดยมิชักช้า แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ก) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และ (ข) กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ซึ่งมีอยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 2 และข้อ 3 ข้างต้น และให้ผู้เช่าชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ดังกล่าวตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือนับจากวันจด</li> </ol>

	<p>ทะเบียนการเช่า</p> <p>ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันก่อนที่มีการสลักหลังกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด และกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก เพื่อให้ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าทำไว้ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากผู้รับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะโอนค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็ว</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดภัยใด ๆ ขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมดก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) จากบริษัทประกันภัยเพื่อจัดการสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามแบบแปลนแผนผังและรายการที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยต้องก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>6. ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าได้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหาย ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาตามข้อนี้ โดย (ก) ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) และให้ผู้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และ (ข) ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายตามข้อนี้ ไม่ครอบคลุมจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ในส่วนที่ค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไม่ครอบคลุม และผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพร้อมกับหลักฐานการที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักข้างต้น</p>
<p><b>ภาษีและค่าธรรมเนียม</b></p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับกรจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง</p>
<p><b>ข้อตกลงเรื่องการอนุญาตให้</b></p>	<p>เพื่อเป็นคำตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่</p>

<p><b>ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ</b></p>	<p>กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการ ในเครื่องหมาย “ซี.พี. ทาวเวอร์” และ “C.P. TOWER” เพื่อดำเนินกิจการของกองทุนรวม รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และใช้ในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์ของผู้เช่า เพื่อดำเนินกิจการของผู้เช่า รวมถึงใช้เครื่องหมายดังกล่าวในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ไม่ทำให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่ามาฟ้องร้องในการใช้เครื่องหมายดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายดังกล่าวต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์แล้ว คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาอนุญาติให้ใช้สิทธิในเครื่องหมายโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันและไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดต่อไปโดยเร็ว</p>
<p><b>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้</li> <li>2. ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>3. ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการต่ออายุการเช่าออกไป</li> <li>4. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ</li> </ol>
<p><b>ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 1-2 และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่</li> </ol>

	<p>คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>2. กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในข้อ 3-4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>3. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่า</p>
--	--

**ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทุกแห่งภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<b>คู่สัญญา</b>	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ <b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b> ”)
<b>วันที่สัญญามีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว</p> <p>1. เมื่อกองทุนรวมได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและโครงการเสร็จสมบูรณ์ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และ</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบแผนการดำเนินงานสำหรับระยะเวลาที่เหลือของปี 2556 และแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับรอบปี 2557 พร้อมกับแผนการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation) ของโครงการสำหรับรอบปี 2557 ถึงปี 2561 ที่กองทุนรวมเห็นชอบแล้ว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้นไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้นให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ สิ้นผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญาโดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นการเลิกสัญญาหรือผิดสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด</p>

<p><b>หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่โดยสรุปดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กำหนดนโยบายการบริหารโครงการ</li> <li>2. กำหนดแผนธุรกิจโครงการ</li> <li>3. แนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน</li> <li>4. ประเมินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและรายงานผลตอบแทนเสนอกองทุนรวม</li> <li>5. ให้คำปรึกษากองทุนรวมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน</li> <li>6. วิเคราะห์ และให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อหาช่องทางการลงทุนเพิ่มเติม</li> <li>7. ปฏิบัติตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติโดยกองทุนรวม</li> <li>8. ดูแลรักษาทรัพย์สิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ</li> <li>9. จัดหาประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม</li> <li>10. ดูแลการให้บริการแก่ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ในโครงการ</li> <li>11. จัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทุนรวม</li> <li>12. จัดให้มีประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liabilities Insurance) สำหรับทุกอาคารที่กองทุนรวมลงทุนต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของเบี้ยประกันสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกให้กับ ซี.พี.แลนด์ โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าลงทุน</li> </ol>
<p><b>ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน  <b>“รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)”</b> หมายถึง [รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ รายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา]</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตรา</li> </ol>

	<p>ร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน</p> <p>3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน</p> <p>4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน</p> <p><b>“กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)”</b> หมายถึง [รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในส่วนที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน]</p> <p>5. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>    ก. จำนวนจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</p> <p>    ข. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</li> </ul> <p>    ค. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</li> </ul> <p>6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง</p>
--	--

	<p>ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำเป็นประจำและเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำเป็นประจำ</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงเวลาใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบรอบเดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับคำตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง โดยให้หนึ่งเดือนมี 30 วัน</p>
<p><b>ระยะเวลาของสัญญา</b></p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานฉบับนี้ เป็นระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และให้สัญญานฉบับนี้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีกเป็น 2 คราว คราวละ 10 ปี เว้นแต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา และได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญานว่าจะไม่ต่ออายุสัญญา</p> <p>อนึ่ง เมื่อมีการต่อสัญญา ให้เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานฉบับนี้เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน โดยจะต้องพิจารณาถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราค่าตอบแทนของผู้ให้บริการรายอื่นที่มีการกำหนดโดยทั่วไป</p>
<p><b>ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>1. ภายใต้บังคับของข้อ 2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทุนรวมว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน”) และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมจากกองทุนรวม</p> <p>ก. สองฝั่งถนนสีลม ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งสองฝั่ง</p> <p>ข. สองฝั่งถนนรัชดาภิเษก ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) ทั้งสองฝั่ง</p> <p>ค. สองฝั่งถนนพญาไท ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งสองฝั่ง</p> <p>ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนตามข้างต้น หมายความว่า การบริหารอาคารสำนักงานเพื่อจัดหาประโยชน์ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการกำหนดแผนธุรกิจ การแนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน และการจัดหาผู้เช่า แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการดูแลรักษาระบบงาน</p>

	<p>วิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคารนั้นๆ</p> <p><b>“การบริหารงานทั่วไป”</b> หมายความว่า การดูแลรักษาความปลอดภัย ความสะอาด สภาพแวดล้อม และการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร</p> <p><b>“ระบบงานวิศวกรรม”</b> หมายความว่า ระบบงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมงานระบบอาคาร ได้แก่ ไฟฟ้า-สื่อสาร-ระบบหมุนเวียนและปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล วิศวกรรมความปลอดภัย ซิวอนามัย และสภาพแวดล้อม วิศวกรรมพลังงาน</p> <p><b>“อาคารสำนักงาน”</b> หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และ/หรือให้เช่าพื้นที่แก่ร้านค้าทั่วไปประเภทเดียวกับโครงการ หรือประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอนาคต</p> <p>2. กองทุนรวมอนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ (“อสังหาริมทรัพย์เดิม”) ต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีพื้นที่เช่าใดๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ</p> <p>(ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน แต่เลือกเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน</p> <p>1. กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหาร</p>



	<p>อสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เนื่องจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ง) หากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีใด ๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนกำไรสุทธิตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของโครงการที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติ</p> <p>(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทจัดการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทจัดการต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) บริษัทจัดการไม่บริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือโครงการอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป</p>
--	---

	<p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งและคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนรวมได้จำหน่ายสิทธิการเช่าในโครงการ</p>
--	--

**ค) สรุปลักษณะสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ**

กองทุนรวม และ ซี.พี. แลนด์ ตกลงเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

<b>คู่สัญญา</b>	<p>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”)</p> <p>บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)</p>
<b>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</b>	<p>บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้อยู่ในความครอบครองของบริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดในขณะเวลาใดๆ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก</p> <p>ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ตกลงจะไม่ขาย หรือโอนหน่วยลงทุน หรือนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้บริษัทฯ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ถือครองหน่วยลงทุนรวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p> <p>ให้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>

#### 4.4 การประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้ว ซี.พี.แลนด์ จะทำการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยของแต่ละโครงการสำหรับปี 2556 ให้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยส่งคำบอกกล่าวไปยังบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องโดยมิชักช้า แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคาร และภายหลังจากกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับปี 2556 สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาในการเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance)
  - กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกัน
  - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
  - กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
  - ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ
2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)
  - กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม
  - กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
  - กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
  - ระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือน
3. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)
  - กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม
  - กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์
  - ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ในลักษณะการเอาประกันภัยเพื่อ

ประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) สำหรับทุกอาคารที่ กองทุนรวมเข้าลงทุนต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวม และ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่ากรมธรรม์ประกันภัยข้างต้นมีความคุ้มครองเพียงพอต่อความเสี่ยง สำคัญที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และเป็นไปตามมาตรฐานของ ตลาด นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจจะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยธรรมชาติ และ/หรือการประกันภัย พิบัติสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยในการพิจารณาจัดให้มีการประกันภัย ธรรมชาติ และ/หรือการประกันภัยพิบัติดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลและ คำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

#### 4.5 การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นเจ้าของ โดยกองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับ ซี.พี. แลนด์ จะมีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ ซี.พี.แลนด์ ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้ว ใน ส่วนของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) กองทุนรวม และซี.พี.แลนด์ จะเข้าทำสัญญาบริการสำหรับ พื้นที่ชั้น 10 บางส่วน และ ชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี. พี.แลนด์ เพื่อที่กองทุนรวมจะให้บริการส่วนกลาง และ/หรือระบบสาธารณูปโภคแก่ ซี.พี.แลนด์ สำหรับ พื้นที่ดังกล่าว โดยสัญญาบริการดังกล่าวจะมีรูปแบบเหมือนกับสัญญาบริการที่กองทุนรวมจะทำกับ ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นทั่วไป

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างเสร็จสิ้น ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของ กองทุนรวม โดยจะถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด

นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และตลอดระยะเวลา ที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไป ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและ ซี.พี.แลนด์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่

เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549

ทั้งนี้ ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ได้มีการให้เช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่าการดำเนินกิจการของ ซี.พี. แลนด์ เป็นอิสระและมิได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.1.2 “รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน” ในส่วนของ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

#### 4.6 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีจุดเด่นต่าง ๆ ดังนี้

1. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าที่มีคุณภาพตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าที่สำคัญ มีการคมนาคมที่สะดวกและอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) และสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL)**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคารเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าชั้นนำของกรุงเทพมหานคร ที่มีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวอาคาร และการจัดการ อาคารแต่ละแห่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนและตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าที่สำคัญและเป็นทำเลที่มีศักยภาพ กล่าวคือ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานและตั้งอยู่ในเขตใจกลางธุรกิจ (CBD) สามารถตอบสนองความต้องการในการเช่าพื้นที่สำนักงานได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการมีร้านค้าด้านล่างให้ผู้ใช้อาคารสำนักงานสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวกสบาย จึงทำให้มีลูกค้าและผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีจุดเด่นในด้านการเป็นศูนย์รวมสินค้าไอที และมีอาคารสำนักงานอยู่ด้านบน ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกซึ่งเป็นเขตที่ตั้งของอาคารสำนักงานศูนย์การค้า และที่พักอาศัยที่มีศักยภาพและเป็นเขตใจกลางธุรกิจ (CBD) แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นสำนักงานให้เช่าและโรงเรียนกวดวิชา อาคารนี้ตั้งอยู่ในแหล่งการค้าและธุรกิจใจกลางเมือง และเป็นศูนย์กลางการคมนาคม

อาคารทั้งสามแห่งตั้งอยู่ในแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวกตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน กล่าวคือ รถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL) ที่เชื่อมต่อกับอาคารทั้งสามแห่งกับพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครได้อย่างรวดเร็ว รวมถึงการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคลหรือระบบคมนาคมสาธารณะ เช่น รถแท็กซี่ รถประจำทาง จึงทำให้อาคารทั้งสามแห่งเป็นบริเวณที่มีบุคคลสัญจรไปมาไม่ขาดสายไม่ว่าจะเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ พนักงานบริษัท หรือนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้การทำธุรกิจการค้าเกิดความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพสูง

นอกจากนี้ อาคารทั้งสามแห่งยังได้รับการดูแลบำรุงรักษาสภาพอาคารและการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ มีระบบสาธารณูปโภคหลักครบถ้วนอันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบโทรคมนาคมและสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร และที่จอดรถที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้ อาคารทั้งสามแห่งยังได้รับการบำรุงรักษาโดยช่างผู้ชำนาญการด้านการดูแลระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน รวมไปถึงการดูแลรักษาความสะอาดและความเรียบร้อยของพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคาร

**2. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งช่วยเสริมสร้างฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าซึ่งช่วยเสริมฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้เช่าของอาคารสำนักงานเป็นฐานลูกค้าที่ใช้บริการของศูนย์การค้าด้วย จึงช่วยทำให้ผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้ามีรายได้อย่างสม่ำเสมอ ส่งเสริมอัตราการเช่า ในขณะที่เดียวกันศูนย์การค้าก็มีผู้ให้บริการทางด้านอาหาร ธนาคาร และร้านค้าต่างๆ ทำให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานมีความสะดวกสบาย จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารอื่นที่อาจไม่มีศูนย์การค้าหรือร้านค้าในอาคารเดียวกัน

จากเหตุดังกล่าว โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนี้จึงมีความโดดเด่นและมีศักยภาพในการให้เช่ามากกว่าสินทรัพย์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบด้วยสินทรัพย์ประเภทเดียว

**3. ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 อาคารที่กระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน และมีสัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนอันเนื่องมาจากปัจจัยเชิงลบและก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันและอนาคต**

กองทุนรวมได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 อาคารในที่ตั้งที่กระจายกันในเขตกรุงเทพมหานครที่สำคัญ กล่าวคือ สีลม รัชดาภิเษก และ พญาไท รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างประเภทกัน 2 ประเภท คือ โครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งโดยปกติลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองได้รับการกระทบจากปัจจัยที่ต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงาน จะพึ่งพาผู้เช่าบริษัทซึ่งจะได้รับผลกระทบจากภาวะธุรกิจทางการค้าของบริษัทที่ประกอบธุรกิจเป็นหลัก ในขณะที่ ศูนย์การค้าจะพึ่งพาผู้เช่าร้านค้า ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ซื้อสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า

ดังนั้น การลงทุนของโครงการในสินทรัพย์ในทำเลหลายที่ตั้งและธุรกิจที่แตกต่างกัน จึงช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยที่อาจกระทบต่อสังหาริมทรัพย์อาคารใดอาคารหนึ่ง หรือประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งในกรณีเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์อาคารใดอาคารหนึ่ง อาคารอื่นๆ ที่ไม่ได้รับผลกระทบก็สามารถช่วยชดเชยสร้างผลตอบแทนให้กับกองทุนรวมได้เช่นเดิม

วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวมในลักษณะดังกล่าวนอกจากจะเป็นการกระจายความเสี่ยงแล้ว ยังส่งผลให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและมีแนวโน้มอัตราการเข้าและค่าเช่าที่สูงกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาคารเดี่ยวหรืออาคารประเภทเดียวอีกด้วย

4. **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนได้รับการบริหารจัดการโดย ซี.พี.แลนด์ (C.P. LAND) ซึ่งมีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่มา ยาวนาน**

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารทั้ง 3 แห่งได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดย ซี.พี.แลนด์ (C.P. LAND) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ C.P. LAND เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ ในประเทศไทยมานานมากกว่า 25 ปี

5. **ทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก เป็นทรัพย์สินที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง โดยตั้งแต่ปี 2553 จนถึงเดือนพฤษภาคม ปี 2556 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีอัตราการเช่าพื้นที่ในสวนอาคารสำนักงานร้อยละ 100 เช่นเดียวกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สวนอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 99 ซึ่งมากกว่าอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในพื้นที่เดียวกัน สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่เริ่มให้บริการในเชิงพาณิชย์ในปี 2553 นั้นมีอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นนับแต่เริ่มดำเนินการเป็นต้นมา โดยในปี 2555 และเดือนพฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ได้มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 เต็มพื้นที่ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2553 ถึงเดือนพฤษภาคม ปี 2556 โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ยังมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในส่วนสำนักงาน (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 3.3, 5.5 และ 16.3 ตามลำดับ

สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ในส่วนศูนย์การค้า ในปี 2553 2554 2555 และเดือนพฤษภาคม ปี 2556 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีอัตราการเช่าพื้นที่ส่วนศูนย์การค้าร้อยละ 97.7, 98.6, 100 และ 98.9 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) มีอัตราการเช่าพื้นที่ส่วน

ศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 99.2, 93.0, 98.4 และ 97.7 ตามลำดับ สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นั้นมีอัตราเช่าพื้นที่ส่วนศูนย์การค้าเพิ่มสูงขึ้นนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการเป็นต้นมา โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 46.4 และร้อยละ 81.4 ในปี 2553 และปี 2554 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.1 และร้อยละ 100 ในปี 2555 และในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าวอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ทั้ง 3 แห่ง มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในศูนย์การค้า (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0, 7.8 และ 8.4 ตามลำดับ

**6. มีกลุ่มผู้เช่าที่มีคุณภาพสูง โดยมีความหลากหลายในประเภทของธุรกิจ รวมถึงมีผู้เช่าประจำที่เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและมีความมั่นคง**

โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคง เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของรายได้ที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทไทยที่มีชื่อเสียงในหลากหลายประเภทธุรกิจ อาทิเช่น สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย สถาบันกวดวิชา ส่วนงานราชการ ผู้ให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทและผู้ประกอบการที่มีผลประกอบการที่ดี และได้มีการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนมาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีกลุ่มผู้เช่าบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด ซึ่งประกอบกิจการไฮเปอร์มาร์เก็ต เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าประจำที่มีความมั่นคงสูงอันเป็นการช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าของกองทุนรวมไปบางส่วน ปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลดีต่อผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน

**7. แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า**

จากการวิเคราะห์ของบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่า อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานยังคงสูงขึ้นและความต้องการอาคารสำนักงาน ในย่านธุรกิจกลางเมือง (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยคาดการณ์ว่าจะมีการกระจายตัวของอุปสงค์ไปสู่ย่านธุรกิจใหม่มากขึ้น โดยกระจายไปในแนวพื้นที่ที่มีการบริการขนส่งมวลชนต่าง ๆ และมีอัตราค่าเช่าในระดับที่แข่งขันได้ โดยอัตราการเช่าสำนักงานในเขตธุรกิจกลางเมือง เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.3 ในไตรมาส 1 ปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่อาคารสำนักงานในเขตถนนรัชดาภิเษก และพหลโยธินนั้น ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นเนื่องจาก พื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นจุดที่มีศักยภาพในการแข่งขัน จากการคมนาคมขนส่งที่สะดวกอยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) ตลอดจนมีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกในการให้บริการ โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.7 ในไตรมาส 1 ปี 2556



ในส่วนของศูนย์การค้าในธุรกิจค้าปลีก จากการศึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ พบว่า ราคาค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้า แต่อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดินที่หายาก และที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเมืองนั้นมีจำนวนน้อยมาก โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าในบริเวณใจกลางเมืองอยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าบนถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และศูนย์การค้าตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง อยู่ที่ประมาณ 1,000 – 3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยระหว่าง 1,000 – 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการใช้พื้นที่ พบว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกมีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดคิดเป็นร้อยละ 96 เนื่องจากอุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดใหม่ในบริเวณนี้ยังมีค่อนข้างน้อย ในขณะที่อุปสงค์ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามจำนวนผู้พักอาศัย บุคคลทำงาน และนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ทำให้ยังคงเป็นโอกาสสำหรับผู้ให้เช่าที่จะเริ่มมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบในอนาคต ในขณะเดียวกันพื้นที่รองลงมาได้แก่ บริเวณลุมพินีอยู่ที่ร้อยละ 95 บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำที่สุดคือ บริเวณถนนสีลม สาทร มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 87

#### 8. โอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้นทั้งจากการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ทั้ง 3 อาคาร มีทำเลที่ตั้งกระจายตัวและครอบคลุมจุดต่าง ๆ ที่สำคัญทางธุรกิจของกรุงเทพมหานครโดยสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกสบายผ่านระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) ส่งผลให้เป็นที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีโอกาสทางธุรกิจสูง รวมทั้งอัตราค่าเช่าพื้นที่ปัจจุบันของอาคารทั้ง 3 แห่งนั้นอยู่ในระดับราคาตลาด จึงเป็นจุดเด่นที่ทำให้สามารถมั่นใจได้ว่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้อีกในอนาคต และจะสามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมในกรณีที่ผู้เช่าเดิมตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงได้ ตลอดจน C.P. LAND ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่โดยมีโครงสร้างผลตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จึงก่อให้เกิดแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

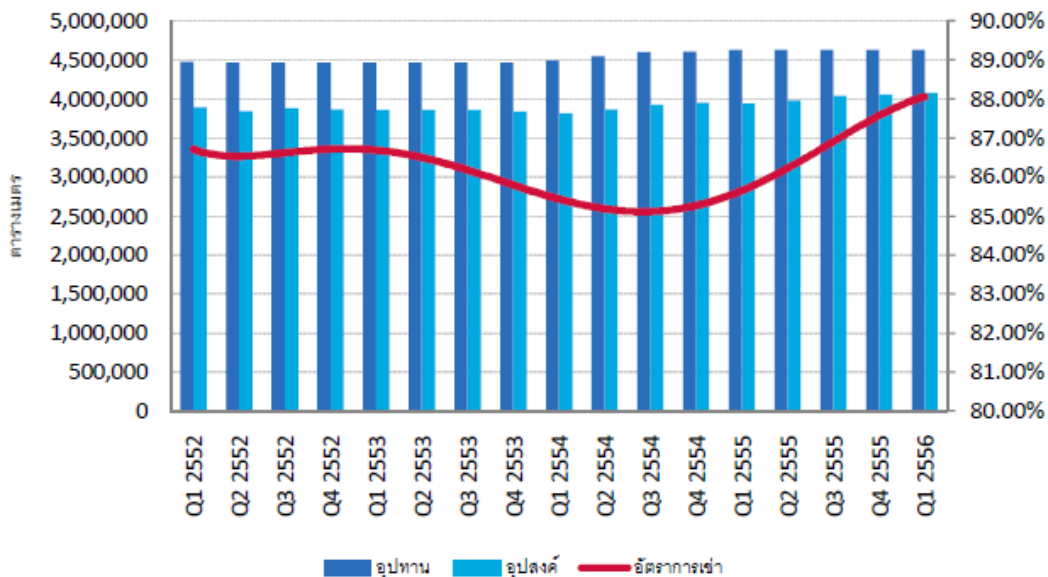
#### 4.7 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

##### ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 1 ปี 2556

###### อุปสงค์

เศรษฐกิจไทยสดใสในช่วงไตรมาสแรกของปี 2556 ดังนั้นดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจจึงยังคงเป็นบวก นับตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 แม้ว่าจะเริ่มติดลบเล็กน้อยจากความกังวลเรื่องผลดำเนินงานที่อาจมีผลต่อภาคส่งออก อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่การเลือกตั้งเมื่อกลางปี 2554 กลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่แข่งขันได้ และอาคารมีคุณภาพ

##### ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราเช่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 88.02 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.45 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อาคารสำนักงานที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชนเป็นที่ต้องการสูงสุด อาคารสำนักงานเกรดเอ เป็นที่ต้องการมากเป็นพิเศษโดยมีอัตราเช่าสูงขึ้นเป็นอย่างมากหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.20 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.99 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

## อุปทาน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อุปทานของสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 4,628,564 ตารางเมตร ซึ่งตัวเลขนี้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมานานหลายไตรมาสแล้ว แต่คาดว่าจะมีพื้นที่อุปทานใหม่ประมาณ 57,000 ตารางเมตร เข้าสู่ตลาดในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 และเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,529 ตารางเมตรในปี 2557

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

## อุปทานในอนาคต

อุปทานในอนาคตส่วนมากจะอยู่นอกพื้นที่ที่จัดว่าเป็นย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) จากยอดพื้นที่ทั้งหมด 200,529 ตารางเมตร ซึ่งจะเข้าสู่ระบบในปีหน้านั้นจะมีพื้นที่ประมาณ 56,000 ตารางเมตร ที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) ส่วนที่เหลือจะอยู่ในย่านถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกและถนนพหลโยธิน

อุปทานในอนาคต	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	สร้างเสร็จ	ถนน
The 9th Tower A	33,898	2556	พระราม 9
The 9th Tower B	23,530	2556	พระราม 9
	57,428		
Equinox	19,205	2557	พหลโยธิน วิกาวดี
AIA Capital Center	59,694	2557	รัชดาภิเษก
UBC III (Bhiraj Tower)	50,000	2557	สุขุมวิท
Magnolia Ratchadamri Boulevard	6,000	2557	ราชดำริ
G-Land Tower	65,630	2557	พระราม 9
	200,529		
Golden Land Rama IV	48,071	2558	รัชดาภิเษก-พระราม 4
	48,071		
AIA Sathorn	38,500	2559	สาทร
Central Lumpini Park	40,000	2559	พระราม 4
	78,500		

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)				
เกรด	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q2 2555	642.84	533.81	399.62	525.42

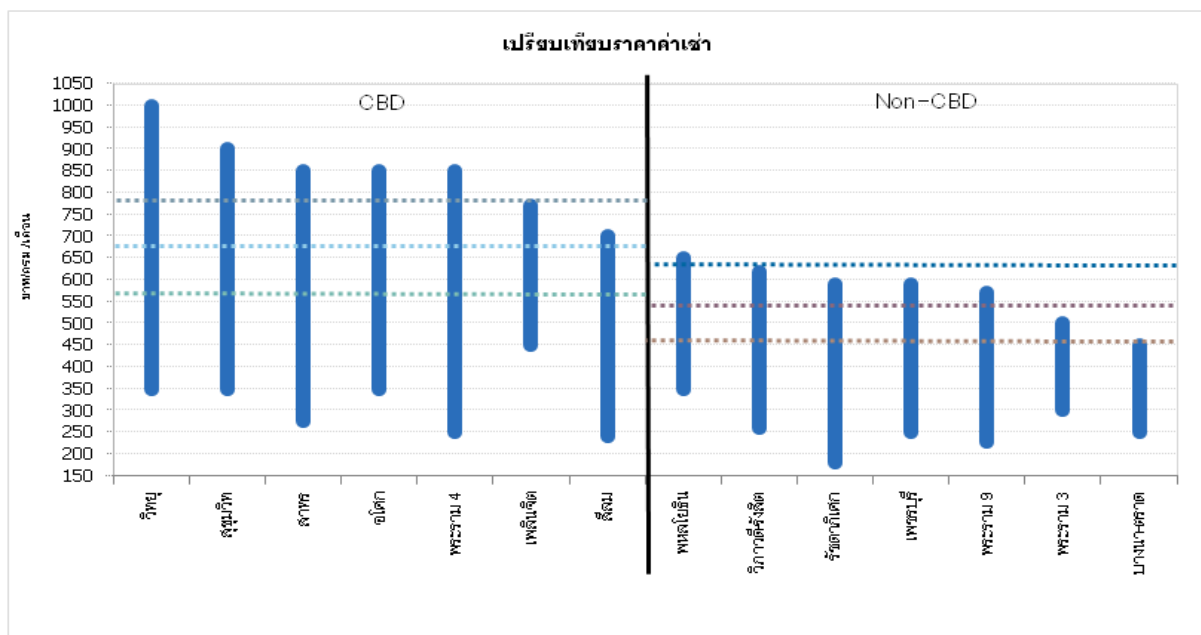
หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)				
เกรด	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q3 2555	646.51	533.81	402.78	527.70
Q4 2555	652.44	536.09	404.15	530.89
Q1 2556	669.72	539.89	410.94	540.18
Q-o-Q	2.65%	0.71%	1.68%	1.75%
Y-o-Y	5.76%	2.05%	3.63%	3.96%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงขึ้นร้อยละ 3.96 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือสูงขึ้นร้อยละ 1.75 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีการเติบโตในทุกภาคส่วนของตลาดอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานเกรดเอ ปรับตัวขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 2.65 จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขการเติบโตแบบปีต่อปีที่สูงที่สุดเท่าที่เราเคยพบมา เนื่องจากเจ้าของอาคารตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

กราฟข้างใต้แสดงอัตราค่าเช่าต่ำสุดและสูงสุดที่ประกาศของอาคารสำนักงานบนถนนสายหลักในย่านธุรกิจกลางเมือง

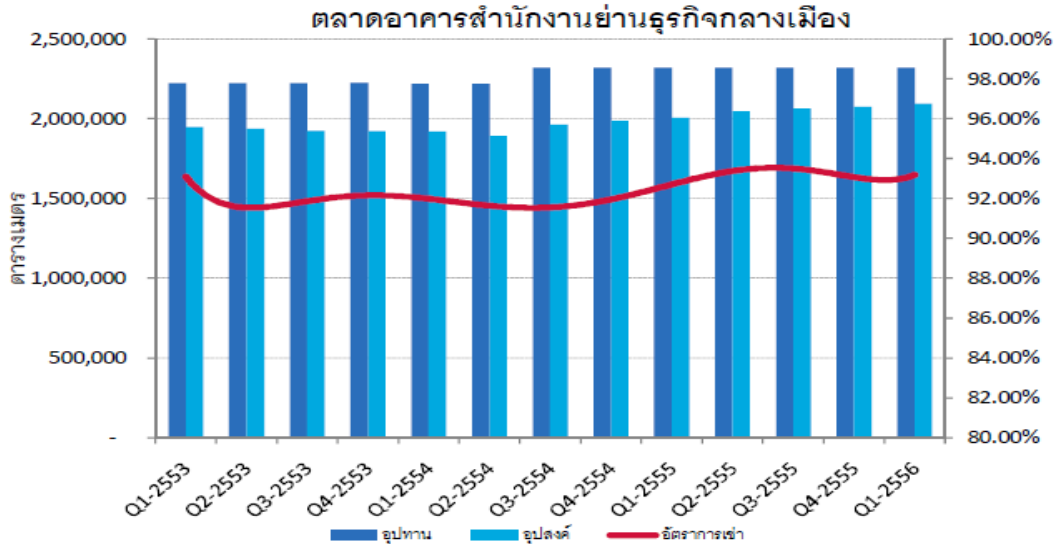


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่านี้เป็นอัตราค่าเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

## ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง

ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แพนงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองยังคงที่อยู่ 2,319,550 ตารางเมตร คงที่มานับตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2554

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร: อาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร สีลม วิทญู ชิดลม หลังสวน เพลินจิต ราชดำริ พระราม 1 พระราม 4 อโศก-รัชดา สุขุมวิทตอนต้น สุรวงศ์

### อุปสงค์

อัตราการเช่าสำนักงานในธุรกิจกลางเมือง อยู่ที่ร้อยละ 90.28 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) มีความต้องการใช้พื้นที่สูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งกลางเมืองละทำเลซึ่งอยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชน

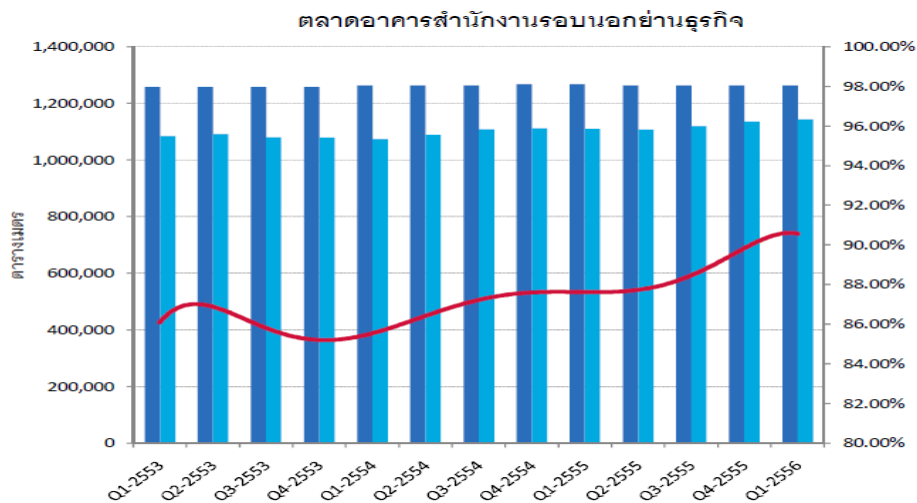
### อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าในอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองมีการเติบโตในทุกเกรดอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปอีกในอนาคต และหากมองถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในแต่ละเกรดนั้น เราจะพบว่าเกรดเอนั้นมีการเติบโตเพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับเกรดอื่น โดยที่เพิ่มไปถึงร้อยละ 7.15 ในปีที่แล้วและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.79 ในไตรมาสก่อน

ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
เกรด	เอ	บี	ซี
Q2-2555	673.03	604.10	462.79
Q3-2555	677.78	604.10	470.08
Q4-2555	685.85	608.17	470.08
Q1-2556	711.82	613.60	487.38
Q-o-Q %	3.79%	0.89%	3.68%
Y-o-Y %	7.15%	2.49%	5.92%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ตลาดอาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจยังคงที่อยู่ 1,262,830 ตารางเมตร แต่ทว่าในอนาคตอันใกล้นี้จะมีอาคารสำนักงานขึ้นโดยประมาณ 200,000 ตารางเมตร

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร: อาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร รัชดาภิเษกพญาไท เพชรบุรี อโศก รัชโยธิน ศรีอยุธยา วิชาวิที พระราม 9 เอกมัย พหลโยธิน สุขุมวิทตอนปลาย

## อุปสงค์

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานนอกย่านธุรกิจในไตรมาส 1 นั้นเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 90.56 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.73 และเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 3.12

## อัตราค่าเช่า

ค่าเช่าในอาคารสำนักงานนอกย่านธุรกิจนั้นมีการเพิ่มขึ้นทุกภาคส่วน โดยเกรดซีนั้นเพิ่มขึ้นมากที่สุดตามด้วยเกรดบีและเกรดเอ

ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
เกรด	เอ	บี	ซี
Q2-2555	584.68	441.38	394.63
Q3-2555	586.41	441.38	395.18
Q4-2555	586.41	441.38	395.40
Q1-2556	595.05	446.50	402.31
Q-o-Q %	1.47%	1.16%	1.75%
Y-o-Y %	2.07%	1.83%	2.47%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## บทสรุป

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงดีอย่างต่อเนื่อง จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยอุปทานในตลาดในขนาดตันใกล้ที่มีอยู่ไม่มากนัก ประกอบกับอุปสงค์ในตลาดที่ยังดีอย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าอยู่ในระดับดี และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในเขตซีบีดี และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ในส่วนตลาดที่น่าจับตามองในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 คือ อาคารสำนักงานในทำเลธุรกิจใหม่ๆ อย่างรัชดาภิเษกเนื่องจากเป็นทำเลที่จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดส่งผลให้เป็นทำเลที่น่าสนใจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถเชื่อมโยงกับทางด่วนและแนวบริการของระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก ทำให้ผู้เช่าพิจารณาว่าอาจเป็นทำเลที่มีศักยภาพในอนาคตมากขึ้น

## ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

อุปทานธุรกิจค้าปลีก ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 มีจำนวน 5,921,226 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทศูนย์การค้า มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,628,255 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และคอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ 679,950 ตารางเมตร และ 640,109 ตารางเมตร ตามลำดับ

สถานที่ตั้ง	บริเวณใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณรอบ ใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณชอปปิงกรุงเทพมหานคร (ตารางเมตร)			รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)
			เหนือ	ตะวันตก	ตะวันออก	
<b>ประเภทธุรกิจค้าปลีก</b>						
ศูนย์การค้า	1,036,030	904,472	659,545	164,190	864,018	3,628,255
ห้างสรรพสินค้า	58,000	231,842	0	0	0	289,842
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	40,000	184,450	185,500	140,000	130,000	679,950
สเปเชียลตี้ สโตร์	4,300	60,000	72,000	61,000	77,500	274,800
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	0	74,200	25,748	10,000	12,000	121,948
คอมมิวนิตี มอลล์	78,740	166,776	131,976	147,955	114,662	640,109
ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน	189,925	63,745	0	0	32,652	286,322
<b>รวม (ตารางเมตร)</b>	<b>1,406,995</b>	<b>1,685,485</b>	<b>1,074,769</b>	<b>523,145</b>	<b>1,230,832</b>	<b>5,921,226</b>

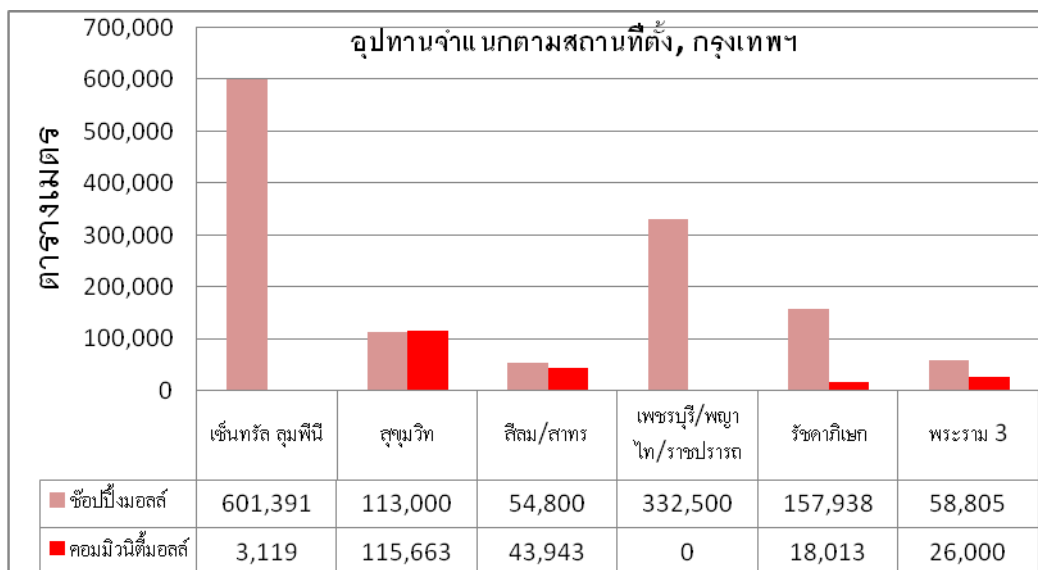
ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

### อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามประเภท

อุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้ามีสัดส่วนถึงร้อยละ 61 ของอุปทานทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ห้างสรรพสินค้า ร้อยละ 5 คอมมิวนิตี มอลล์ มีสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานทั้งหมด โลฟิสไต์ส คอมมิวนิตี มอลล์ ได้กลายเป็นวิถีที่ติดปากของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของ ธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้ในกรุงเทพฯ ซึ่งมักตั้งอยู่ในย่านชุมชนต่างๆ

### อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามสถานที่ตั้ง

บริเวณที่มีศูนย์การค้ามากที่สุดอยู่ที่บริเวณลุมพินี มีจำนวนอุปทานศูนย์การค้าประมาณ 601,391 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่บริเวณถนนเพชรบุรี/พญาไท/ราชปรารภ มีจำนวนศูนย์การค้าประมาณ 332,500 ตารางเมตร และบริเวณรัชดาภิเษกมีอุปทานศูนย์การค้ามากเป็นอันดับที่ 3 หรือมีประมาณ 157,938 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

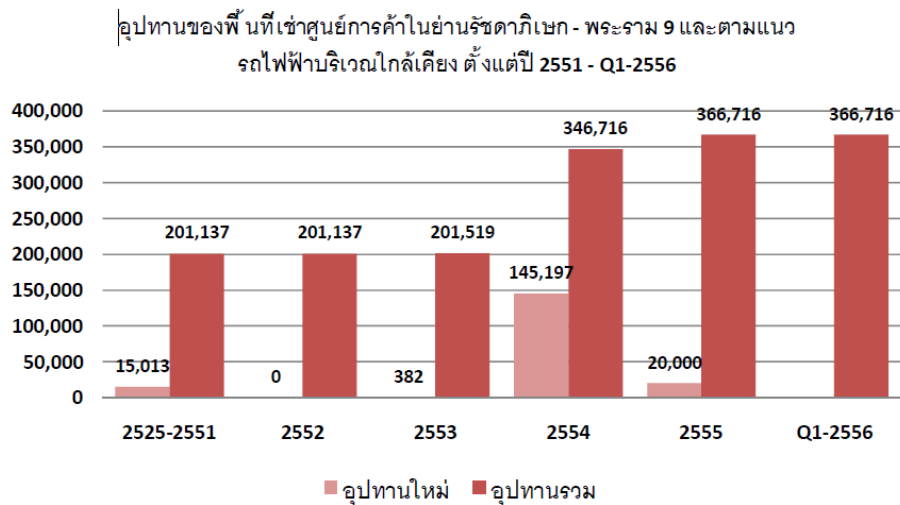


## อุปทานใหม่

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต ณ ปี 2556					
ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ทำเลที่ตั้ง	โซน	พื้นที่เช่า	ประมาณการ ก่อสร้างแล้วเสร็จ
Central Embassy	ห้างสรรพสินค้า	เพลินจิต	ย่านธุรกิจ	70,000	Q4 2556
Siam Square 1	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	35,000	Q4 2556
Emquartier	ห้างสรรพสินค้า	สุขุมวิท 35	ย่านธุรกิจ	50,000	Q4 2556- Q 2557
Mahanakorn Terrace	ห้างสรรพสินค้า	สาทร	ย่านธุรกิจ	10,000	Q4 2556
W District	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 71	ตัวเมืองชั้นใน	4,520	Q4 2556
The 9th Tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	6,347	Q1 2556
G-Land Tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	13,140	Q4 2557
Raffle @ Nara คอมมิวนิตีมอลล์	ตลาดค้าปลีก	นราธิวาส	ย่านธุรกิจ	1,152	Q4 2556
Quiss	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 42	ย่านธุรกิจ	3,300	Q3 2556
Canapaya พระราม 3 - Sathorn (Canali)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	40,000	H2 2559
Zy Walks	ตลาดค้าปลีก	จุฬา ซอย 5	ย่านธุรกิจ	25,027	2557
The Up พระราม 3	ตลาดค้าปลีก	นราธิวาส- พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q4 2556
Vanilla Moon	ตลาดค้าปลีก	ถนนจันทร์	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q3 2556
Retail project by Streadgy 613 Co.,Ltd	ตลาดค้าปลีก	พระราม 4	ย่านธุรกิจ	N/A	N/A
Gaysorn 2	ห้างสรรพสินค้า	ราชประสงค์	ย่านธุรกิจ	7,000	2558
Siamkij Building (Chula block L)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	9,500	2558
Nihonmura Mall	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 55	ย่านธุรกิจ	2,000	Q4 2556

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

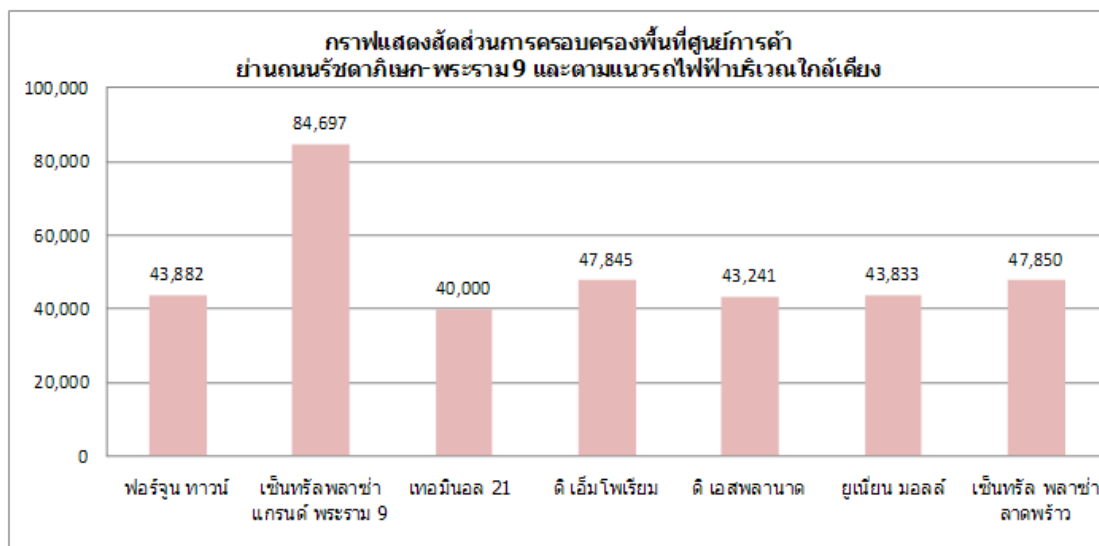
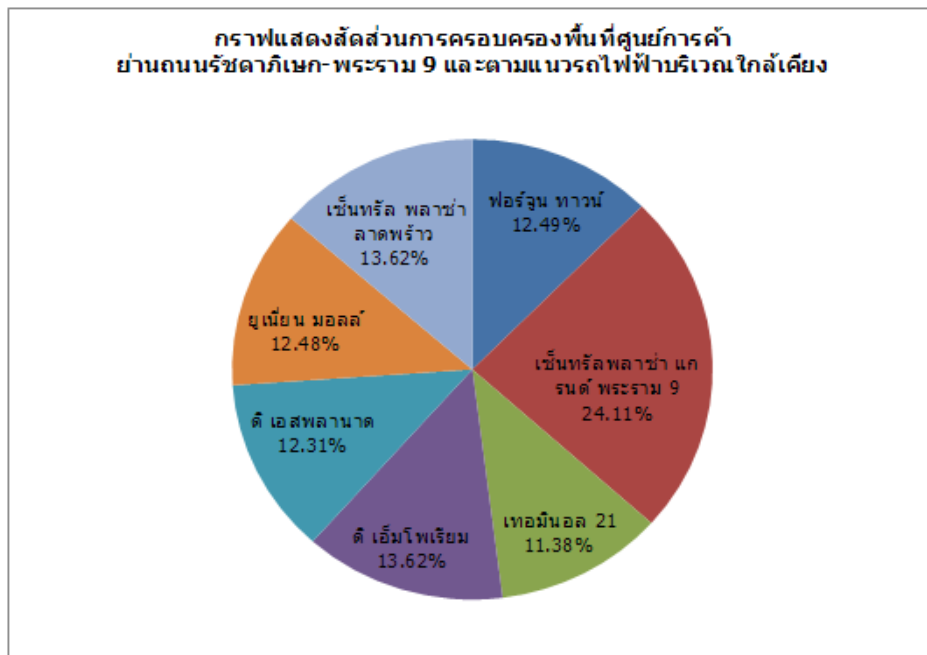
## อุปทานย่านถนนรัชดาภิเษก



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2525 - 2551 อุปทานรวมของตลาดศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมีอลล์ในย่านถนนรัชดาภิเษกอยู่ที่ 201,137 ตารางเมตร ส่วนในปี 2552 ไม่มีอุปทานเพิ่มขึ้นโดยในปี 2553 มีอุปทานใหม่ของศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมีอลล์เพิ่มขึ้นจาก 201,137 ตารางเมตร เป็น 201,519 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 382 ตารางเมตร ซึ่งยังเป็นพื้นที่ที่น้อยมาก หลังจากนั้นได้เกิดอุปทานรายใหม่ขึ้นจำนวนมาก โดยในปี 2554 เพิ่มขึ้นประมาณ 145,197 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ชุมชนหลักๆ ส่วนในปี 2555 อุปทานของศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมีอลล์ในเขตรอบใจกลางกรุงเทพมหานคร 20,000 ตารางเมตร สำหรับ ไตรมาสที่ 1 ปี 2556 ยังไม่มีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียง

อุปทานผู้ประกอบการศูนย์การค้าย่านถนนรัชดาภิเษก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากกราฟดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง โดยศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในบริเวณดังกล่าว ด้วยพื้นที่รวมร้อยละ 24.11 หรือ 84,697 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในขนาดที่ใกล้เคียงกันที่ 40,000 – 47,850 ตารางเมตร สำหรับโครงการเทอมินอล 21 มีพื้นที่น้อยที่สุด โดยมีส่วนแบ่งพื้นที่ดังกล่าวที่ร้อยละ 11.38 หรือประมาณ 40,000 ตารางเมตร

## อุปสงค์

อุปสงค์ธุรกิจค้าปลีกบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอยู่ที่ร้อยละ 94.5 หากแต่อัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในบริเวณนี้มีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูงกว่าคอมมิวนิตีมอลล์ โดยอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่คอมมิวนิตีมอลล์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 88.9

พื้นที่ให้เช่าจำแนกรูปแบบ				
รูปแบบพื้นที่เช่า	รวม อุปทาน	รวม มากขึ้น	อัตราการครอบครอง ต่อ ปี	อัตรารว่าง ต่อ ปี
ช้อปปิ้งมอลล์	1,318,434	1,252,502	95.0%	5.0%
คอมมิวนิตีมอลล์	206,738	183,696	88.9%	11.1%
<b>รวม</b>	<b>1,525,172</b>	<b>1,436,198</b>	<b>94.2%</b>	<b>5.8%</b>

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณถนนรัชดาภิเษกมีอัตราการใช้พื้นที่สูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 95.9 เนื่องจากศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่อยู่ในแนวรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งสามารถเข้าถึงได้ง่ายสะดวกสบาย รองลงมาได้แก่บริเวณลุมพินี อยู่ที่ร้อยละ 95.2 บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำที่สุดคือ บริเวณถนนสีลมสาทรมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 86.6

ชุมชน	อุปทานทั้งหมด (ตรม)	อุปสงค์ทั้งหมด (ตรม)	อัตราเช่า
ลุมพินี	604,510	575,695	95.2%
สุขุมวิท	228,663	213,401	93.3%
สีลม สาทร	98,743	85,520	86.6%
เพชรบุรี ญาไท	332,500	314,470	94.6%
รัชดาภิเษก	175,951	168,807	95.9%
พระราม 3	84,805	78,305	92.3%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## อัตราค่าเช่า

อัตราเฉลี่ยของราคาค่าเช่าในธุรกิจค้าปลีกค่อนข้างเท่ากันในแง่ของสถานที่ตั้งผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกสามารถคิดอัตราค่าเช่าที่สูงในพื้นที่ที่มีจำนวนคนเดินมากที่สุด อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณใจกลางเมืองโดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในชั้นล่าง (G) อยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนชั้นที่สูงขึ้นไปอัตราค่าเช่าจะลดลงอยู่ที่ประมาณ 350 ถึง 2,600 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนอัตราค่าเช่าบริเวณชั้นล่าง (G) ในเขตรอบกลางใจเมืองมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 800 ถึง 2,680 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน หากชั้นที่สูงคิดอัตราค่าเช่าจะอยู่ระหว่าง 250 ถึง 2,100 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ทำเลที่ตั้ง	ชั้นล่าง (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ชั้นที่สูงขึ้นไป (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
พื้นที่ย่านธุรกิจ	1,000-3,500	350-2,600
พื้นที่ตัวเมืองชั้นใน	800-2,680	250-2,100

\* อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงพื้นที่ในชั้น 1 ของอาคาร สำหรับพื้นที่ร้านค้าโดยเฉลี่ยที่ 50 ตารางเมตร

\*\* อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นมาตรฐานของร้านค้าหรือแบรนด์ที่มีประสบการณ์

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปีพ.ศ. 2556

บริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าค่อนข้างสูง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจดังนั้นกลุ่มลูกค้าในบริเวณดังกล่าวนอกจากจะเป็นนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติแล้ว ยังเป็นคนทำงานที่ทำงานในบริเวณนี้และใช้ชีวิตในการทำงานในบริเวณนี้ อย่างน้อย 5 วัน ต่อสัปดาห์ อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายากและที่ดินที่มีขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวนน้อยมาก แต่อัตรานักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทำให้ในอนาคตความต้องการพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกบริเวณนี้ค่อนข้างสูงมาก ราคาค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนอุปทานที่มีลดน้อยลง ในขณะที่อุปสงค์มีจำนวนมาก นอกจากนี้ราคาค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นสินค้าที่มีความต้องการใช้พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกในบริเวณนี้มีค่อนข้างหลากหลาย ตั้งแต่สินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิต อันได้แก่ ร้านอาหาร จนไปถึงสินค้าประเภทแฟชั่นหรือสินค้าไอที ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่ผู้พักอาศัยในพื้นที่ พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวสามารถแวะเวียนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและบริการได้อย่างสะดวกสบาย

### 4.8 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการโดยผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในเรื่องดังกล่าว จะต้องผ่านการพิจารณาเพื่อขอแนวทางจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม และได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นกองทุนก่อน โดยเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เกิดขึ้นภายหลังจากที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนได้ตามประกาศจากทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กองทุนรวมจะดำเนินการในการขอแปรสภาพเป็นกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อน โดยแนวทางในการแปรสภาพจะเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

อนึ่ง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

#### 4.9 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้นี้มีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยง ดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคตความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้นทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่ นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้นหรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคตการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมนโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ไม่มีความเสียหายหรือซ้ำรูดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในโครงการฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่มีการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทจัดการมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น ผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

#### (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

##### 1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานสถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

##### 2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การ

ดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัยและได้จัดให้มีการชกซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การชกซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

### 4. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร



นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น บริษัทจัดการอาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

**5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรือสังหาริมทรัพย์ ภาวะภาษีในส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

**6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก)ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน หรือ (ค) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์**

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้ง นี้ ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล รวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง ซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ และความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการ ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด หรือขนาดของกองทุนรวม

**7. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงดังต่อไปนี้

ก. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

ข. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อาจมิใช่มูลค่าของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักทรัพย์

**8. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่น ๆ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น ผลตอบแทนจากการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และ/หรือผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นหลัก ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป ผู้ลงทุนควรจะต้องระมัดระวังถึงปัญหาสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน อันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

9. **กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย**

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

10. **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

11. **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางเศรษฐกิจเมื่อนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้

ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษา  
ระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

12. **ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผล  
ประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้**

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้น  
จริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และ  
วัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ  
หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มี  
การรับประกันว่าจะเป็นอย่างนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผล  
การดำเนินงานของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ เนื่อง  
การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อ  
ทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น  
การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่  
นอกจากนี้การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจปัจจัยต่างๆ  
หลากหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการ  
ตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของ  
กองทุนรวม ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง  
แม่นยำปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของ  
กองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

13. **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดหรือใน  
ส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทุน  
รวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาจส่งผล  
กระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม**

แม้ในปัจจุบันไม่ปรากฏว่ามีกรณีการเวนคืนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ไม่ว่า  
ทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากมีการเวนคืน  
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ  
สัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวมดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทน  
ตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน  
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่  
เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”)

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วย  
การเวนคืนเลยเนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว  
หรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้า  
ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทุน

รวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่ง จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และ รายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1. **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ อสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบ เศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบ เศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมห ภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรค ระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผล กระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

2. **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของ อสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาด เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

3. **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุน**

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่ จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้อง กับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามา ใช้ บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อม บำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุน รวมเข้าลงทุนครั้งแรก แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซม ในกรณีนี้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการ ปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าหลายราย แต่หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและรับเงินประกันจากผู้เช่า ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

2. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก อาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือประสบปัญหาด้านการเงินจนกระทบความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ

กองทุนรวมจะแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ให้เป็นผู้บริหารโครงการ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริหารแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก ซี.พี.แลนด์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารโครงการเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารโครงการได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารโครงการรายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะการเงินของกองทุนรวม

#### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอตระยนต์

ในปัจจุบัน แม้ว่าพื้นที่จอตระยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีมากกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดแล้วก็ตาม หากผู้ให้บริการหรือผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือมีความต้องการในการจอตระยนต์ในโครงการเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้พื้นที่จอตระยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในปัจจุบัน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงอาจส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการ และ/หรือผู้ให้บริการในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี ในอนาคตหากพื้นที่จอตระยนต์มีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และกองทุนรวมเล็งเห็นความจำเป็นในการเสริมศักยภาพของทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการดังนี้

1. เลือกรีวิวที่ดีที่สุดให้แก่กองทุนรวมในการจัดหาพื้นที่จอตระยนต์ให้เพียงพอแก่ความต้องการ
2. การดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่างก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ให้บริการของโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน ซึ่งจะทำให้ลูกค้าและ/หรือผู้ประกอบการสามารถเดินทางได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาพื้นที่จอตระยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการได้

#### 5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุน ในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิหน้าที่และเข้าผูกพันกับผู้เช่า



ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือหากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงต่อกองทุนรวมว่าในระหว่างการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้ให้เช่าเดิมมีหน้าที่ในการนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม โดยจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

#### 6. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ ดังเช่น ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเมื่อปี 2553 และมหาอุทกภัยเมื่อปี 2554 ทำให้บริษัทประกันได้เพิ่มเบี้ยประกันภัย ซึ่งทำให้การประกันภัยความเสียหายบางประเภทไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการ และสถานะของกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการเห็นว่าการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยธุรกิจเสียหาย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก และมีความคุ้มครองความเสียหายในจำนวนที่เหมาะสมแล้ว

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือ

เนื่องจาก ซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีการบริหารโครงการอื่น ๆ นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น กลยุทธ์และนโยบายการบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจถูกมองว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือด้วยตนเอง หรืออาจถูกมองว่าเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการกำหนดนโยบายการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีสิทธิเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความความขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ในปัจจุบัน ซี.พี. แลนด์ มีการบริหารทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน คือ อาคารราชาสาทร อาคารศิวดล อาคารสีบุญเรือง อาคารเซ็นจูรี่ เดอะ มิวี พลาซ่า และศูนย์ประชุมบริษัท ซี.พี. ออลล์ จำกัด (มหาชน) ณ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ชั้น 11 โดยเป็นการให้บริการในรูปแบบการบริหารระบบวิศวกรรม ซึ่งพิจารณาว่าไม่มีความขัดแย้งต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ด้วยความที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน จึงเป็นที่น่าสนใจและดึงดูดลูกค้าเช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีกและผู้มาใช้บริการจับจ่ายใช้สอยเป็นอย่างมาก ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการจึงแตกต่างจากอาคารอื่นๆ ที่ ซี.พี. แลนด์ ปัจจุบันบริหารทรัพย์สินอยู่ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับกองทุนรวม ดังนั้น จากปัจจัยดังกล่าว การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงไม่เป็นการก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

4.10 ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมจะต้องลงทุนในทรัพย์สินตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้

5. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้ จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มียกข้อยกเว้นในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

## 6. หลักเกณฑ์การลงทุน

### 6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1.1 บริษัทจัดการได้วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องให้ความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- (3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม กรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

- 6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
  - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณี ที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย
- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่ จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคาดังนั้นในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน
  - (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรืออินสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับอินอสังหาริมทรัพย์หรืออินสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรืออินสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าวที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนใดมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ก่อนทำธุรกรรมดังกล่าว

(ก) ในกรณีที่มีการขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นวงลงทุนต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่มีการขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อขอ มติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นวงลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นวงลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

การนับมติตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท จัดการให้บริษัทจัดการแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมตามวรรค หนึ่งด้วย

การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญา บริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

- (2) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรกกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการ ต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการ ลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการ ทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้อ หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่า เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
  - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่ วันสิ้นรอบปีบัญชี
  - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะ ดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหา ผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า



อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

- 6.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ
- 6.1.15 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 6.1.16 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
  - (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- (1) พันธบัตรรัฐบาล
  - (2) ตัวเงินคลัง
  - (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
  - (4) เงินฝากในธนาคาร
  - (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

- (6) ตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
  - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกเบี้ยโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
- การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินลงทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือ ตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้าประกันโดยต้องเป็นการรับอวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้าประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

### 6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้นตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ
- (2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมไม่มีนโยบายการลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

## 7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

### 7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบระยะเวลาบัญชี  
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย ในกรณีที่ปรากฏชื่อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (8) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) (2) และ (4) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมจะไม่นำเงินปันผลดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเป็นอย่างอื่น

## 8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
  - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
  - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วย

ลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

- 8.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 22/2552 เรื่อง การจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนรวมส่วนบุคคล และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 8.4 ภายใต้บังคับข้อ 8.5 และข้อ 8.6 ในกรณีที่น่าปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

- 8.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 8.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอนุโลม
- 8.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
  - (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น



8.9 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.4 (3) ข้อ 8.5 (3) และข้อ 8.7 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

## 9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

## 10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

### 10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

### 10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

## 11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกัน เพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการ กองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบ จากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุน รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจาก ผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้น การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตรา สารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะ ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่ง ทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะ จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สิน ดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้ ในกรณีที่มิมีค่าใช้จ่าย ในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

## 12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การ พิจารณาให้แนวทางลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

## 12.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 5 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่เกิน 3 คน
- (2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 2 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนรายชื่อที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 12.1 (2) ได้อีก

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด

## 12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

- (1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งจะระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน

ทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มี การส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการ ดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดย คณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสม รวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคน ใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและ ลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับ เดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุม เกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้น อาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

*กรณีจัดให้มีการประชุม*

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้า ประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็น เสียงชี้ขาด

*กรณีไม่จัดให้มีการประชุม*

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดย มติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่ง หนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายัง บริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อ โดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดย

กรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้ สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

*การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย*

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็น ประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหาร กองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาให้แนวทางในการลงทุน ชื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน

รวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นใน ภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-296-3582  
โทรสาร : 02-683-1298

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือ ความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์ อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง กฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับ ประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้ เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับ หน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ไว้้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที

(ฌ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

### 13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
 ที่อยู่ : เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์พวง  
 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
 โทรศัพท์ : 02-296-3582  
 โทรสาร : 02-683-1298

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

### 14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : คุณรัตนา จาละ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3734)  
 คุณสมใจ คุณปสุต (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4499) หรือ  
 คุณรัชดา ยงสวัสดิ์วานิชย์ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4951)  
 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด  
 ที่อยู่ : 193/136-137 อาคารเลคริชดา ชั้น 33  
 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
 กรุงเทพมหานคร 10110  
 โทรศัพท์ : 02 264 0777  
 โทรสาร : 02 264 0789-90



หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน**

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-686-6100  
โทรสาร : 02-670-0430

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

16. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่าย**

ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 02-208-7346-50  
โทรสาร : 02-256-8619

ชื่อ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ : 0-2626-7000  
โทรสาร : 0-2657-3236

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

17. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน**

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด  
ที่อยู่ : เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้น 16 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ : 02-695-5962, 02-695-5032  
โทรสาร : 02-695-5912

ชื่อ	:	บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	175 ชั้น 3 อาคารสารคดีที่ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	02-680-1111
โทรสาร	:	02-285-1901
ชื่อ	:	บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	191 ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	02-618-1018-24
โทรสาร	:	02-618-1015

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

**18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน**

ชื่อ	:	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	02 641 3800
โทรสาร	:	02 641 3801
ชื่อ	:	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 65/192 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ชั้น 23 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	:	02 643 8223
โทรสาร	:	02 643 8224

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

## 19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

19.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

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

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

### ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	:	บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	:	02 264 8000
โทรสาร	:	02 657 2222

## 20. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)  
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 02 625 7000  
โทรสาร : 02 625 7027

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

## 21. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยรายใด ที่เป็นผลให้การเสนอขายหรือจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

### 21.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

#### 21.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

#### 21.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 ถึง วันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556 ระหว่างเปิดทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ การจองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่เวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 เป็นต้นไปนั้น ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อด้วยวิธีเงินสด หรือโอนบัญชีเท่านั้น

### 21.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

#### 21.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์) ต่อหน่วย

#### 21.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าว

อีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

#### วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 หน่วย (สองพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย) โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อต่อ 1 ใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อรวมได้มากกว่า 1 ใบจองซื้อ
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองชื่อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ใดๆ ก็ดี หากผู้จองชื่อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (5) สำหรับผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองชื่อ ผู้จองชื่อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองชื่อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองชื่อสามารถเลือกที่จะ :
- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อนั้นๆ หรือ
  - ออกใบหน่วยลงทุนในชื่อของผู้จองชื่อ ตามชื่อที่ระบุในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน โดยบริษัทจัดการจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

### 21.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองชื่อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ผู้จองชื่อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ ทั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะเห็นสมควรกำหนดเป็นประการอื่น โดยวิธีการชำระเงินค่าจองชื่อให้ชำระด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
- (1.1) กรณีจองชื่อระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 - 25 พฤศจิกายน 2556 (ก่อนเวลา 12.00 น.)

ชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ดังนี้

กรณีผู้จองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

- กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 153-6-10832-4 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 153-6-10832-4 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 850-0-00154-4 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่ (หลังสวน)

หรือบัญชีอื่นๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน กำหนด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

(1.2) กรณีจองซื้อในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 (หลังเวลา 12.00 น.) - วันที่ 26 พฤศจิกายน 2556 (เวลา 15.30 น.)

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชีไปที่บัญชีดังมีรายละเอียดตามข้อ 21.3 (1.1) หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

(2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้



จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

#### 21.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบดีการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบดี

- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (2.1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2.2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2.3) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2.4) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (2.5) กรณีเอกสารหรือข้อมูลของบริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (2.6) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (2.7) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (2.8) บริษัทจัดการอาจสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อ

เป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความ  
รับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

## 21.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้เงื่อนไขที่  
กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่า  
ทั้งหมดหรือบางส่วน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏ  
กรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (2.1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ  
50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ  
22.2 (2) (ข) และ (ค)
  - (2.2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
  - (2.3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
  - (2.4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนด  
ในข้อ 8.1 และ 8.2
  - (2.5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 8.8
  - (2.6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการ  
กองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิก  
ถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้อง  
ยุติโครงการ
- (4) กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขาย  
หน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับ  
แต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุด  
ลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตน และดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละราย ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยจะดำเนินการส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตาม (5) ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใด ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย แล้วแต่กรณี จะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

## 21.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีมีรายละเอียดดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
  - สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง
2. กรณีนิติบุคคล
  - สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 1 เดือน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ

- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าว ต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือ เอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) และได้รับการประเมินระดับความเสี่ยงของผู้ลงทุน (Risk Profile)
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรื่องเอกสารหลักฐานอื่นๆ ทดแทนหรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

## 22. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

### 22.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
  - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้น

แต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อ  
ทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่  
กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
  - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ  
ลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน  
หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
  - (ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็น  
การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่  
กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วย  
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ หมายความว่า บุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.  
25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ค) กองทุนประกันสังคม
- (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอ  
ขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนใน  
ช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจอง  
ซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

### การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 22.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 22.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

#### การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย

#### การจัดสรรในรอบต่อ ๆ ไป

ในรอบต่อๆไปบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไปโดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ โดยใช้บัญชีกองทุนหรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น



ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้า นี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่หน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 22.1 (3) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน (ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

## 22.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ได้กำหนดไว้ดังนี้

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## 22.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน

ภายหลังการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ และการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดย ซี.พี.แลนด์ ได้ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้อยู่ในความครอบครองของ ซี.พี.แลนด์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดในขณะเวลาใดๆ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก เว้นแต่เป็นกรณีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

## 23. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 23.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 23.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

- (1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
    - (ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม
  - (2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 23.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
- 23.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 23.2 (1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้
- (1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
  - (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
  - (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

23.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 23.3 พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามข้อ 23.5 (1) แล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
  - (ข) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

23.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

- (1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยใน

อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระ  
เงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

- (2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่  
สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม  
โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดย  
คำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อ  
หน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุน  
ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ  
ก.ล.ต.กำหนด

- 23.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะ  
คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ  
23.6 (1) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุนกรณีขาด  
สภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวน  
สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน  
รวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข  
เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น  
บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

#### 24. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 24.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณียดังต่อไปนี้ บริษัท  
จัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการ  
ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจาก  
การประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

24.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 25. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

### 25.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจร้องขอต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการเพื่อให้ออกใบหน่วยลงทุน ตามข้อ 25.2 (4)

### 25.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- (1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองชื่อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าชื่อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- (2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองชื่อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท

ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

- (3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ นั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- (4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้ :-
  - (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
  - (4.2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"
  - (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
  - (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

26. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

26.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ



26.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- (1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- (2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้น เป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- (3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 26.1.1 (5) และข้อ 26.1.3
- (4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
  - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
  - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ 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/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
  - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- (7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 26.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) การบริหารกองทุนรวม
- 1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
  - 1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
  - 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียด

ของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบปรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- 1.4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

- 1.5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่ง โอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ 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) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
  - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

- (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 1.13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- 1.15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- 1.16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม
- 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทผู้จัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- 3.3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

อื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด  
แทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.  
ทราบ

- 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สิน  
ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชี  
เสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้  
ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับ  
อาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) การดำเนินการอื่นๆ

- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของ  
โครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15  
วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของ  
กองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียน  
กองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมต่อ  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่อัตราที่  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีหลักฐานดังกล่าวสูญ  
หายหรือถูกทำลาย
- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของ  
บริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแล  
ผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)  
จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน  
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้  
ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำ  
รายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- 4.11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่า เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
  - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย



- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
  - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 4.15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

- 4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัท  
จัดการ

### 26.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- (3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
- อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

## 26.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
  - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
  - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

### 26.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

#### 26.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

#### 26.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

#### 26.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

26.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น
4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

26.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการ ที่ได้ตกลงกัน
2. ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

27. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

27.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน  
ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน  
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน  
ไม่มี
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน  
ไม่มี

- (5) อื่น ๆ ระบุ
- (5.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (5.2) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 27.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

## 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น
- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
- (4.1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน
- “รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จาก

ค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จาก การจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบ ไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

- (4.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตรา ร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน

**“ระบบสาธารณูปโภค”** หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา

- (4.3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน

**“มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ”** หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัท จัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน

- (4.4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นราย เดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน

**“กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)”** หมายถึง รายได้ ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จาก ค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้ จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่าย สินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึง ดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการ ให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวม ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบ สาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และ ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน

- (4.5) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับ ผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ



- ก. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว

- ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว

(4.6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำเป็นประจำและเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำเป็นประจำเป็นปกติ

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

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

ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

- ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
- ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
- ค) กรณีอื่น ๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
- ตามที่จ่ายจริง
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 20,000,000 บาท
- ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
- เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม : ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี
- (11) อื่น ๆ
- (11.1) ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมที่บริษัทจัดการเรียกเก็บ
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
- (11.2) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย

- (11.3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (11.1) และ (11.2))
- (11.3.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (11.3.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (11.3.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (11.3.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (11.3.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัสต์สิน หลักทรัสต์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (11.3.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัสต์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัสต์เมื่อมีการซื้อหลักทรัสต์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (11.3.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัสต์สิน
- (11.3.8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย

- (11.3.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (11.3.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
- (11.3.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- (11.3.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (11.3.13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (11.3.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (11.3.15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.3.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (11.3.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (11.3.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์

รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติม  
โครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น  
และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน

- (11.3.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัด  
ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญ  
ประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (11.3.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือ  
ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่  
นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็น  
ต้น
- (11.3.21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม  
โครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/  
หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน  
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น  
การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลง  
โฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (11.3.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน  
รวม
- (11.3.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหาร  
ทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการ  
ดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายใน  
การดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการ  
ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก  
บริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือ  
เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่าย  
ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่า  
สินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่า  
ปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข  
สัญญา เป็นต้น
- (11.3.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือ  
เปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ

(11.3.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเนื่องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 27.2 (1) (2) และ (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 27.2 (4) – (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

## 27.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

### 27.3.1 กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

### 27.3.2 กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

28. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่า หน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

28.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

28.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 28.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 28.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

28.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

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

28.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

## 29. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

### 29.1 รายงานของกองทุนรวม

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

### 29.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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



เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์ แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันขึ้นชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### 29.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

## 30. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

- 30.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 30.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 30.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว
- 30.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

30.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

**31. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม**

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2556

**32. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน**

**32.1 สิทธิในการรับเงินปันผล**

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

**32.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ**

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

**32.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ**

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

**32.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน**

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

### 32.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

#### 32.5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

#### 32.5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

#### 32.5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

### 33. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

#### 33.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยกระบวนการแก้ไขโครงการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศกำหนด

#### 33.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่ง

ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 26 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 27 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติ ความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

#### 34. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 34.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 34.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเล็กกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 34.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อ 23.6 แล้ว
- 34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 34.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 26.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 26.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

**35. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้วผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชีบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

**36. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ**

ไม่มี

**37. 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

### 38. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ หรือ การถอดถอนกรรมการลงทุนที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการลงทุนดังกล่าวโดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.  
  
ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข
- (3) บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าวโดยการเพิ่มทุนต้องมีเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

### 39. อื่น ๆ

#### 39.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้ นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

#### 39.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 และข้อ 6.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติม



อาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### ภาคผนวก

- รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดย บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
- การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยที่ปรึกษาทางการเงิน (บริษัท กรุงเทพแอ๊ดไวส์ เซอร์วิสเซอ จำกัด และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน))
- ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร ไตรมาส 1/2556 โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน