

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

Quality Hospitality Leasehold Property Fund

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เสนอขายต่อประชาชนโดยทั่วไป

มูลค่าโครงการ

1,913 ล้านบาท จำนวนหน่วยลงทุน 191.30 ล้านหน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายครั้งแรกหน่วยละ 10 บาท

ระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก

ตั้งแต่วันที่ 8.30 น. ถึง 15.30 น.

ของวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2551

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจ่ายเงินปันผลหรือการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	7
1.1 ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	7
1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	7
1.3 ชื่อย่อ	7
1.4 ประเภทโครงการ	7
1.5 ลักษณะโครงการ	7
1.6 อายุโครงการ	7
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	7
2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ	7
2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	8
2.3 จำนวนหน่วยลงทุน	8
2.4 ประเภทหน่วยลงทุน	8
2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	8
2.6 มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	8
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	8
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	8
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน	8
3.3 ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม	39
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	39
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	39
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	43

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	44
5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	44
5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	45
6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	46
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	48
8. การโอนหน่วยลงทุน	48
8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน	48
8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน	49
9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	49
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	50
10.1 องค์ประกอบ	50
10.2 รูปแบบการตัดสินใจ	50
10.3 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน	52
11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	53
11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์	53
11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์	53
11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	55
12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	55
13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	55
14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	56
15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	56

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	58
17. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	59
18. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	59
19. การเสนอขายหน่วยลงทุน	60
19.1 วิธีการรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	60
19.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	61
19.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	63
19.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน	68
19.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	69
19.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	70
20. การจัดสรรหน่วยลงทุน	71
20.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	72
20.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน	74
21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	75
22. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	77
23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	78
24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	79
24.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	79
24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	89
24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)	90
24.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	91
24.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	91

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	91
25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	91
25.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	92
25.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	97
26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	98
27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	99
27.1 รายงานของกองทุนรวม	99
27.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	99
27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ	99
28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	100
29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	100
30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	100
30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล	100
30.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ	100
30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ	101
30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน	101
30.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ	101
31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	102
31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง	102
31.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป	102

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	103
33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	104
34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	104
35. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	104
36. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	105
37. อื่น ๆ	105

ภาคผนวก

- ประมาณการงบกำไรขาดทุน
- รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด
- รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ
- รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูลเอดัวร์ โฮเต็ล จำกัด

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุน
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และได้แก้ไขเพิ่มเติม

ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป อาทิเช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ สภาเกษตรกรไทย สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้บุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้ เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน (1) บิดา มารดาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) คู่สมรส (3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดแล้วแต่กรณี (4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี (5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1)(2)(3) หรือ (4)

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน.11/2550 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริหารจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 11/2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
สน. 11/2550	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 11/2550 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2550 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่บริษัทจัดการ : เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น จี และ
อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 ชั้น 17 และชั้น 18
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7701

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
- 1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Quality Hospitality Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : QHOP
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

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

เงื่อนไข :

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 191,300,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสามแสนหน่วย)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท
- 2.6 มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ : 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ :

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน :

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

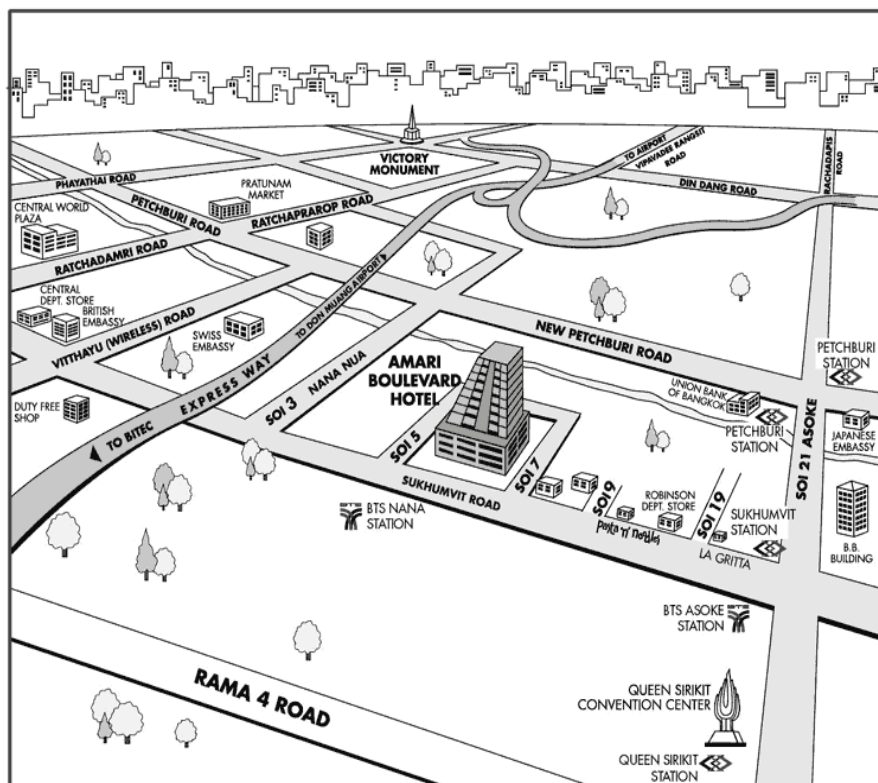
บริษัทจัดการจะทำการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคาร โรงแรม (Hotel) จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel) เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

1. ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

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

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



2. ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมอมารี ภูเก็ตวอร์ด ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ที่ต่อเชื่อมกัน ได้แก่

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

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

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

3. การบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรมอมารี ภูเก็ตวอร์ด ปัจจุบันดำเนินการบริหารโดย Amari Hotels and Resorts Co., Ltd. ภายใต้สัญญาบริหารจัดการซึ่งทำขึ้นระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ กับ Siam Lodges Co., Ltd. ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น Amari Hotels and Resorts Co., Ltd. (“อมารี”) โดยได้เริ่มทำสัญญาตกลงว่าจ้างอมารี เข้าบริหารจัดการโรงแรมตั้งแต่ปี 2532 และการต่ออายุสัญญาล่าสุดจะครบกำหนดในปี 2554

4. สถานภาพและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 5 ปีย้อนหลังของโรงแรมอมารี ภูเก็ต

ในปี 2549 โรงแรมอมารี ภูเก็ต ที่กองทุนรวมจะเช่ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 74.70 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

5. จุดเด่นของโรงแรมอมารี ภูเก็ต

โรงแรมอมารี ภูเก็ต เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ

มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้มั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากล เนื่องจากอมารี เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้รวมโรงแรมไว้ในกิจกรรมด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและเข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

6. รายละเอียดของโรงแรมอมารี ภูเก็ต ที่กองทุนรวมจะเช่า

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ภายในโครงการ โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด จากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ที่กองทุนรวมจะเช่ามีพื้นที่รวมทั้งหมด 30,315 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราส่วนคิดเทียบกับ พื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
1. พื้นที่ห้องพัก	315	10,516	34.69
Superior Rooms	127	28	
Deluxe Rooms	138	32	
Deluxe Terrace Rooms	16	40	
Deluxe Corner Rooms	20	49	
Suites	14	66	
2. พื้นที่ให้บริการ*		10,149.50	33.48
3. ที่จอดรถ		6,612	21.81
4. ห้องเครื่องและพื้นที่อื่นๆ**		2,452.50	8.09
5. พื้นที่นอกอาคาร		585	1.93
รวม		30,315	100.00

หมายเหตุ

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

ข้อมูลราคาประเมิน

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

3.2.2 สรุปภาพรวมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งผู้ถือหุ้นหลายรายของบริษัท อันได้แก่ นายกิรินทร์ นฤห้านายนรินทร์ นฤห้านายนรินทร์ นฤห้านายและนายลักษณ์ นฤห้านาย เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด นอกจากนั้น นายกิรินทร์ นฤห้านายและนายนรินทร์ นฤห้านาย ยังทำหน้าที่เป็นกรรมการบริหารของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ด้วย (โปรดดูภาคผนวก - รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และรายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมจะซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับโครงการโรงแรมจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และนำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าวจัดให้เช่าแก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ต่อไป

ทั้งนี้ ในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ ตามสัญญากระทำการระหว่างนายกิรินทร์ นฤห้านายและนายนรินทร์ นฤห้านาย ในฐานะกรรมการบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด กับกองทุนรวม จะมีการกำหนดให้มีการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขั้นต่ำเป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปีสำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 โดยนายกิรินทร์ นฤห้านายและนายนรินทร์ นฤห้านาย จะตกลงวางเงินประกันเป็นหนังสือค้ำประกัน ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม สำหรับระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 5 ปีดังกล่าว อนึ่ง นายกิรินทร์ นฤห้านายและนายนรินทร์ นฤห้านาย อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้

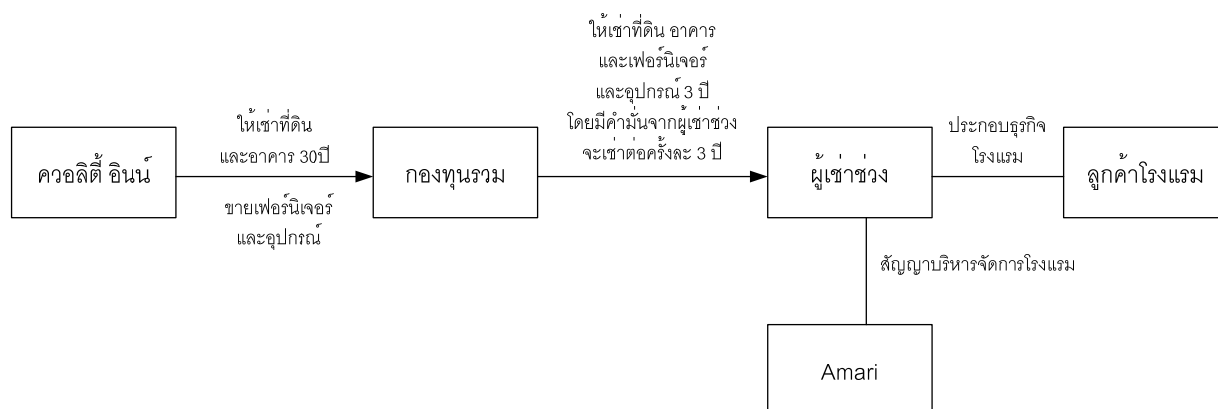
หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ ทั้งนี้ค่าเช่าซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

อนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาเช่าช่วง โดยในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงใหม่นั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย

ทั้งนี้ รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



3.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า

สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุน
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,780,000,000 บาทในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
หลักประกัน	ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ เพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญากระทำการ และสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าในสถานะใดๆ) เข้าทำกับกองทุนรวม และเพื่อประกันค่าเสียหายใดๆ รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ▪ จัดจำนองทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุน ▪ จัดให้มีการจำนำหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แก่กองทุน ▪ การโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุน (ตามเงื่อนไขข้างต้น)
การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการ

การประกันภัย (ต่อ)	ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้อำนาจทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และกองทุนรวมจะได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้ <u>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u> เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้จะถือว่าอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่พื้นที่ของอาคารที่เช่าตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้อง
----------------------------------	--

การประกันภัย (ต่อ)	(ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 1-25 ของระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนอาคารที่เช่า หรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบ ค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารที่เช่าดังกล่าว หรือการซ่อมแซมดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวโดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด) (ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาเช่ากองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว และตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทน โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าล่วงหน้างเหลือ
---------------------------	--

การประกันภัย (ต่อ)	ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่าและกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับโดยอนุโลม 2. ภายใต้งบค้ำของข้อ 3. และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลนแผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว 3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารที่เช่า มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวหรือไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว 4. ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 1. ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน
----------------------------------	--

สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการเช่าต่อ	ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า
สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น	ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำที่ดินเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวา อันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท รวมทั้งอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันได้แก่อาคารเลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่า ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่า ก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of First Refusal)

3.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ กองทุนรวมจะให้เช่าช่วงแก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป
ค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปี

ค่าเช่า (ต่อ)	ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท (ข) ค่าเช่าแปรผัน ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้ ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)] + ฉ$ โดยที่ ก = อัตราร้อยละ 85 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม
-----------------------------	--

ค่าเช่า (ต่อ)	ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้สำหรับระยะเวลาการเช่าสอง ปีแรก ให้เงินสำรองตามข้อ ๑ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ข = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข – ค – ง – จ – ฉ – ข) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ๑ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม
การตรวจสอบค่าเช่า	ภายใต้บังคับของข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่าช่วง ในแต่ละปี คู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบจำนวนค่าเช่าซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระไปในปีบัญชีใดๆ จากงบการเงินประจำปีของผู้เช่าช่วงซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว”) ในกรณีที่ค่าเช่าทั้งหมดซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระแล้วในปีบัญชีใดๆ (“ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว”) มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าซึ่งควรจะได้ชำระตามงบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“ค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว”) กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วกับค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ในกรณีที่ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้วกับค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว

	ทั้งนี้ งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว หมายถึง รายงานงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
หนังสือค้ำประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เพื่อประกันการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปให้ถือว่าหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกเป็นหนังสือค้ำประกันสำหรับสัญญาเช่าช่วงที่ได้มีการต่ออายุออกไปอีก 2 ปี อนึ่ง ตามสัญญากระทำการระหว่างนายกิรินทร์ นฤหัตถ์และนายณรินทร์ นฤหัตถ์ กับกองทุนรวม จะมีการกำหนดให้มีการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขั้นต่ำเป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปีสำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 อนึ่ง นายกิรินทร์ นฤหัตถ์และนายณรินทร์ นฤหัตถ์ อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากระทำการตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งค่าชดเชยประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น ▪ ดำเนินการให้บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน ▪ จัดให้มีการจำนำหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดแก่กองทุน ▪ โอนสิทธิในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุนรวม

สภาพของทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ และภายใต้ข้อกำหนดอื่นใดของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมซึ่งมิได้เกิดขึ้นโดยปกติหรือที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตามคำนิยามของ Building and Appurtenances ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานกับอมารี (Extraordinary Repairs to or Replacements of Equipment included in the definition of Building and Appurtenances) (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทุนรวม ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมตกลงจะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นและสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้
---------------------------------------	--

การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าชกแจง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้แก่ผู้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาอันสมควร (โดยปราศจากดอกเบี้ย) ทั้งนี้ การส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนนั้น โดยกองทุนรวมตกลงให้ถือว่าเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนได้รับจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญากระทำการระหว่างกองทุนรวมและนายกรินทร์ นฤหาล และนายกรินทร์ นฤหาล ซึ่งเข้าทำในฐานะกรรมการบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้งานทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ
--------------	--

การประกันภัย (ต่อ)	นอกจากนี้ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่าซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
----------------------------------	---

อนึ่ง กองทุนมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่สน. 11/2550 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

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

การทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

2. บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3.2.5 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

ก) โรงแรมอมารี บูลอว์ด อยู่ภายใต้การบริหารงานโดยอมารี

มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากล เนื่องจากอมารี เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารและจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้รวมโรงแรมไว้ในกิจกรรมด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและเข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

ข) โรงแรมอมารี บูลอว์ดตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซึ่งอยู่ใจกลางของย่านธุรกิจแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

โรงแรมอมารี บูลอว์ด เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางรวมย่านธุรกิจแหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ

ค) อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี

อุตสาหกรรมโรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงความคล่องตัวทางการเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่จะโตอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

ง) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

โรงแรมอมารี บูลอว์ด มีรายได้รวม เท่ากับ 316.53, 340.65, และ 372.55 ล้านบาท ในปี 2547 ปี 2548 และ ปี 2549 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตของรายได้รวมเท่ากับ ร้อยละ 27.5 ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 9.4 ต่อปีตามลำดับ โดยมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 79.6 76.7 และ 74.7 ในปี 2547 ปี 2548 และปี 2549

จ) ค่าประกันค่าเช่าของโรงแรมอมารี บูลอว์ดเป็นระยะเวลา 5 ปี

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน นายกิริทธิ์ นฤหัตถ์ นายณรินทร์ นฤหัตถ์ จึงให้การสนับสนุน ในการดำเนินการของกองทุนโดยการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขึ้นค่าของโรงแรมอมารี บูลอว์ด เป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปีสำหรับระยะเวลาการเช่า ปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 อนึ่ง นายกิริทธิ์ นฤหัตถ์และนายณรินทร์ นฤหัตถ์

อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากระทำการตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ค) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

เว้นแต่ควอลิตี้ อินน์ จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตลอดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ควอลิตี้ อินน์ ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับจัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ ควอลิตี้ อินน์ ตกลงจะไม่ จำหน่าย ขาย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ควอลิตี้ อินน์ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และหากไม่มีการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว ควอลิตี้ อินน์ ตกลงจะนำไปแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวฝากไว้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเก็บรักษาตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

ข) ควอลิตี้ อินน์ และ นายกิรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้า จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ควอลิตี้ อินน์ จะจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน และการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งนายกิรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้า นายวรินทร์ นฤหล้า นายสุรินทร์ นฤหล้า นายอมรินทร์ นฤหล้า นายลักษณ์ นฤหล้า และนายราชวิน นฤหล้า ถืออยู่ทั้งหมดให้กับกองทุน และนายกิรินทร์ นฤหล้า นายนรินทร์ นฤหล้า ตกลงจะดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง 5 ปีแรก ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เพื่อประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป เพื่อทำให้นักลงทุนมั่นใจในการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูลเอวาร์ดจะเป็นไปอย่างเรียบร้อย

3.2.6 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด”

3.2.7 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับ กองทุน และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและ การบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรกโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทุกรายแล้ว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนอีก

ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือสำนักงาน และ/หรือ พื้นที่ให้เช่ารายย่อยในโรงแรม (retail space) รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าของโรงแรมมารี บูเลอวาร์ด ในกรณีที่บริษัทควอลิตี้ อินน์ จำกัด ประสงค์ที่จะนำโรงแรมมารี บูเลอวาร์ด ออก ให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปีแล้ว บริษัท ควอลิตี้อินน์ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal)

อนึ่ง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนโดยรวมเป็น สำคัญ และการลงทุนของกองทุนจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจ ตามกฎหมาย จะมีคำสั่ง ประกาศ กำหนด แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สั่งการ ผ่อนผัน หรือ เห็นชอบในการขยายขอบเขตของประเภททรัพย์สินที่กองทุนสามารถลงทุนได้ หรือขยาย ขอบเขตสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่ จะขยายขอบเขตการลงทุนและการหาประโยชน์ให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความ เห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้วโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนอีก

3.2.8 ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนใน เอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการ คาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อัน เป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่ แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุม หรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจ มีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุน รวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และ ไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจ

ไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างอิงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว แต่ประการใด

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมือง อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนในการจัดการเลือกตั้งทั่วไป อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุน

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว ยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

4) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีการใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

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

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากมูลค่าและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

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

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปในทุกขณะ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วย

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการจ่ายเงินปันผลหรือการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโรงแรม

โรงแรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้เข้าพักในโรงแรม

2) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าแปรผัน

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน อย่างไรก็ตามค่าเช่าแปรผันดังกล่าวอาจจะได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดของโรงแรมซึ่งขึ้นลงได้ตามภาวะธุรกิจ

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรม การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพัก และบริการของโรงแรม การที่มีจำนวนโรงแรมเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของห้องพักและบริการของโรงแรมเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้น

4) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้มาใช้บริการในโรงแรม โครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรม

5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงโรงแรมให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในโรงแรมหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรม ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติโรงแรมจะไม่มีภาระหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณที่มีการปรับปรุง

6) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจ

ได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าเชื่อถือของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่าโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งย่อมทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะดำเนินการเพื่อให้สัญญาเช่ามีการกำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถูกเวนคืนนั้นสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้หรือไม่ ในกรณีที่กองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้ นั้น ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยผู้ให้เช่าต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทุนรวมเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยใช้เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนในการซ่อมแซม และในกรณีที่เงินที่ได้รับมาจากการเวนคืนไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบสำหรับจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ อนึ่ง ก่อนการดำเนินการข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

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

2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้รับไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่าเช่าพักและบริการของโรงแรมที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) ความเสี่ยงจากการเลิกสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อการจัดหาประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

(ข) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จงกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(ค) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคาร และบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจะขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมมอริ บูเลอวาร์ดให้กับกองทุนรวม และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากกองทุนรวมใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่อสัญญาแต่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดสรรผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องดำเนินการคิดเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงนั้น มีความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่กองทุนรวมอาจจะได้รับค่าเสียหายเฉพาะที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแล้วของสัญญาเช่าช่วงเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามที่ระบุข้อ 3.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าช่วง

(ง) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการ

ฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 – 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกเรื่องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดีศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการกิจการ โรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา และกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุน

6) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงิน

ประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งเสียหาย (replacement cost evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าตกลงจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้งานทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบด้วย ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป และกองทุนรวมจะได้จัดให้มีประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

3.3 ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว
- 2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยจะต้องได้รับมติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม

อนึ่ง แนวทางและหลักเกณฑ์ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปภายใต้บังคับความในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุน”

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ
- 4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ในกรณีที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคารโดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- 4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- 4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจาก
ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุด
บกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำ
ประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่
กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ
- (3) การประกันภัยตาม(1) และ(2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุน
ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่ลงทุน
ซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ไต่จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด
เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ไต่จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะ
ชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคาดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจาก
การลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอน
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขาย
อสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ไต่จาก
รายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ไต่จากรายงานการประเมินค่า
ดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอน
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญ
ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) จะจัดทำขึ้น
ล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมิน
ค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการ
เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.12 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการ
จัดการกองทุนรวมและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้ระบุไว้ใน
โครงการและหนังสือชี้ชวนว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนนั้น
เป็นของบุคคลดังกล่าว หรือเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคาร โรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น service apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

4.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สินอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลับหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้าประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีไคร์ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีไคร์อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไคร์ซึ่งทรัพย์สินตาม (4)(5)(6)(7)(8)(9)(10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สืบทอดโอนประเภทมีสิทธิไคร์เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

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

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ในกรณีที่งวดบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำยอดกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาดังกล่าวไปหักออกจากรายการกำไรสุทธิก่อน ซึ่งจะทำให้เงินปันผลที่บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายจากผลการดำเนินงานงวดดังกล่าว นั้นไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ส่วนในกรณีที่งวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากยอดกำไรสุทธิของกองทุนซึ่งเป็นยอดที่ได้หักรายการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาดังกล่าวแล้ว

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนรวมจะต้องจ่ายเงินปันผลต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิต่อปี อันเนื่องมาจากการกักเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) อันได้แก่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) และการเปลี่ยนแปลงหรือซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม เป็นต้น ในกรณีนี้บริษัทจัดการจะพิจารณาขอความเห็นชอบและ/หรือขอผ่อนผันจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย และเมื่อได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ภายใต้บังคับความในข้อ 6 ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (3) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คจัดพร้อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

- 6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- 6.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 6.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้ เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- (1) บิดา มารดาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - (2) คู่สมรส
 - (3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี
 - (4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี
 - (5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1)(2)(3) หรือ (4)
- 6.4 บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจากการที่บริษัทจัดการตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 6.1(ก) (ข) หรือ(ค)
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 6.1 (ก) (ข) หรือ (ค)
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 6.5 บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม
- 6.6 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ / ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

8. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 6 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกการซื้อขายผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

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

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกัน เพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประเมินการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

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

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

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

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 5 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่เกิน 3 คน
2. กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 2 คน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนรายที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด โดยจำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการจะมากกว่าจำนวนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนอยู่ 1 คน

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

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

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุน ดังนี้

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

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ (02) 299-1111

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ด. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทน ผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (ก) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อกำไรจ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย
- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่ หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ (02) 299-1111

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ และ/หรือนางสาวสุมาลี ธีรารัตน์จิต
และ/หรือนางสาววิศสุตา จริยธนากร

ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
193/136-137 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ ชั้น 33
ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (02) 264-0777, (02) 661-9190
โทรสาร (02) 264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น จี และอาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15, 17 และ 18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 688-7777

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ (02) 299-1111 หรือ Call Center 1558

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

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 14 โซนซีดี และชั้น 19 โซนเอ อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์

444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ (02) 217-8888 หรือ (02) 217-9595

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 21/3 อาคารไทยวา ทาวเวอร์ ชั้น 1

ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02) 285-0060, (02) 677-3333

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์

191 สีลม เขตบางรัก

กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ (02) 231-3777 ต่อ 3107, 3704, 3151

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1

252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ (02) 305-9376, (02) 305-9379-80

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด

ที่อยู่ : 500 อาคารอัมรินทร์ทาวเวอร์ ชั้น 7

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ (02) 680-2222 โทรสาร (02) 680-2233

ชื่อ : ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 191 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02) 343-3000 โทรสาร (02) 287-2973-4

ชื่อ : ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพียรายย่อย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น G, 1, 5 และ 6

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02) 359-0000 ต่อ 4700, 4750, 4800

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : อาคารไทยทูน ชั้น 2-3 เลขที่ 393

ถนนสีลม แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ (02) 694-7826, (02) 694-7740

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

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

ที่อยู่ : 177/1 อาคารบางกอกสหประกันภัย ชั้น 20 ยูนิต 2

ถนนสุขุมวิท แขวงสุขุมวิท เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

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

ชื่อ : บริษัท อเมริกัน แอพเพรชัล (ประเทศไทย)

ที่อยู่ : เลขที่ 889 อาคารไทยซีซี ชั้น 31

ถนนสามรายได้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

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

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

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

17. **ที่ปรึกษาของกองทุนรวม**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม อันได้แก่

- 17.1 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

ชื่อ : บริษัท ไทยสแตรทีจิก แคลปีดอล จำกัด

ที่อยู่: ชั้น 35 อาคารซี อาร์ ซี ออลซีซั่นเพลส

87/2 ถนนวิฑู กรุงเทพมหานคร 10330

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

หรือบุคคลอื่นใดที่บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 17.2 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

- 17.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

18. **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)**

ในอนาคตบริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องบริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

19. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

19.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

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

19.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 1) สำหรับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 : ระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2551
- 2) สำหรับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 : ระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2551

โดยจองซื้อผ่าน

- บริษัทจัดการ : ระหว่างเวลา 8.30 น. - 15.30 น.

- ผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย :

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ ระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของแต่ละสาขา ถึง เวลา 15.30 น.

- ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของแต่ละผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึง เวลา 15.30 น.

19.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

19.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาขายหน่วยลงทุน เท่ากับ 10 บาท

19.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

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

- (2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

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

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

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ :
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

19.3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและ
รับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยวิธีการชำระเงิน
ค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1.1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2551

ชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ
ยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ดังนี้

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

สั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ของ
ธนาคารดังต่อไปนี้

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ข) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้”

"QUALITY HOSPITALITY LEASEHOLD PROPERTY
FUND SUBSCRIPTION ACCOUNT"

เลขที่บัญชี 001-1-90356-4

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคารทหารไทย - สำนักพลโยธิน

ค) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อ
ดังต่อไปนี้

• **บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหุ้น”

“THANACHART SECURITIES PUBLIC COMPANY
LIMITED FOR SUBSCRIPTION”

เลขที่บัญชี 038-3-07835-8

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารไทยพาณิชย์ – สยามสแควร์

• **บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)”

“CAPITAL NOMURA SECURITIES PUBLIC
COMPANY LIMITED”

เลขที่บัญชี 101-3-30018-9

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารกรุงเทพ – สำนักงานใหญ่

- **บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บมจ.หลักทรัพย์บัวหลวง เพื่อการจองซื้อหุ้น”
“BUALUANG SECURITIES PUBLIC COMPANY
LIMITED FOR SHARE SUBSCRIPTION”

เลขที่บัญชี 101-3-34906-1

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารกรุงเทพ – สำนักงานใหญ่

- **บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เพื่อลูกค้า”
“PHATRA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED
FOR CLIENTS”

เลขที่บัญชี 089-1- 08488-9

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารกสิกรไทย - สาขารัชดาภิเษก-ห้วยขวาง

- **บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด”
“KIATNAKIN SECURITIES COMPANY LIMITED”

โดยสามารถชำระเงินผ่านธนาคาร ดังต่อไปนี้

1) **ธนาคารเกียรตินาคิน - สำนักงานใหญ่**

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

เลขที่บัญชี 0001-130-000001-6

2) **ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

ประเภทบัญชี ออมทรัพย์

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

โดยสามารถชำระเงินผ่านสาขาของธนาคาร ตามรายละเอียดที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

สาขา	เลขที่บัญชี
ราชดำริ	042-2-73633-6
สี่แยกสนามบิน เชียงใหม่	414-2-11222-7
ถนนศรีภูวนารถ หาดใหญ่	246-2-64229-9
ถนนประชาสโมสร ขอนแก่น	242-2-50020-3
ถนนจันทอุดม ระยอง	356-2-20961-0
สมุทรสาคร	184-2-55322-5
หนองมน ชลบุรี	275-2-31249-7
ศรีราชา	172-2-96150-8
ห้าแยกโคกมะตูม พิษณุโลก	393-2-25072-0

• บริษัทหลักทรัพย์ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อบัญชี

“บริษัทหลักทรัพย์ ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย)
จำกัด เพื่อจองซื้อหุ้น”

“TMB Macquarie Securities (Thailand) Ltd. For Share
Subscriptions”

ประเภทบัญชี

กระแสรายวัน

โดยสามารถชำระเงินผ่านธนาคาร ดังต่อไปนี้

1) ธนาคารกรุงเทพ - สาขาสีลม

เลขที่บัญชี 118-3-26485-0

2) ธนาคารไทยพาณิชย์ - สาขานนวิทย์

เลขที่บัญชี 049-3-13468-8

3) ธนาคารทหารไทย - สาขาสีลม ซอย 7

เลขที่บัญชี 004-1-04935-4

• ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)
เพื่อรับจองซื้อหุ้น”

“LAND AND HOUSES RETAIL BANK PUBLIC
COMPANY LIMITED FOR SHARE SUBSCRIPTION
ACCOUNT”

เลขที่บัญชี 889-1-00988-2

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย - สาขาลุมพินี

• ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อกองทุน QHOP”
“QHOP Fund Subscription”

เลขที่บัญชี 268-1-00078-8

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) – สาขาออลซีซั่นส์เพลส

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของ
เช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บ
เงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

(1.2) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 11 มีนาคม 2551

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทาง
ไปรษณีย์

- (2) หลังจากที่มีบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้ร่วมจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค คราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
 ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
 ในกรณีที่เช็ค คราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุน

19.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (3) กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มิเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุน หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนโดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (7) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

19.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (2.1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (2.2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
 - (2.3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (2.4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ
- (2.5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

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

หากบริษัทจัดการ ไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

19.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

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

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

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

2. กรณีนิติบุคคล

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

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

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

20. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

20.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน
- (2) บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

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

บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อเกินกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่เสนอขาย
- (2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (2.2.4) ในกรณีที่มิมีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (2.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (4) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่น่าายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

20.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ปัจจุบัน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 11/2550 ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนใน โครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
 - (ข) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (1)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

การจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ในเบื้องต้น ควอลิตี้ อินน์ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีความประสงค์จะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวน 63,766,667 หน่วย ซึ่งสามารถคำนวณได้เป็นสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

21.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

21.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(1) ขอมติเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงดังนี้

(ก) ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(ข) ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) ขอมติในเรื่องดังต่อไปนี้ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

(ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วน of จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- 21.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
- 21.4 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 21.3 พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พิจารณา
 - (2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - (3) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์ กองทุนรวม
- 21.5 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้
- (1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
 - (2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และและคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.กำหนด

ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้ในความในข้อ 21.5

- (1) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

22. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 22.1 บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 22.2 ในกรณีมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหากปรากฏว่ามีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง บริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ดังนี้
- (1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน
 - (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนดภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- 22.3 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียนตามข้อ 22.2
 - (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

23.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

23.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- 1) โครงการจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- 2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- 3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าค้าหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่างๆเพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- 4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้ :-
 - (4.1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน

- (4.2) ขึ้นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 22 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม"
- (4.3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
- (4.4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย
24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 24.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ
- 24.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ
- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
 - 2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการจัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
 - 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 24.1.1 (5) และข้อ 24.1.3

- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จำย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

24.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

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

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้ง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วัน
ทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม
โครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- 1.4) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้ง
การหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ส่งโอน และ
เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้
ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ใน
โครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.5) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล
เดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไป
ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6
- 1.6) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.
หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.7) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม
หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 1.7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.8) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของ
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.9) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์
ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 1.11) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการ
การประเมินค่าหรือสอบถามการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่า
ทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท
ประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม
ได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 1.12) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.13) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- 1.14) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- 1.15) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.16) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุน
- 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- 3.2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (3.1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (3.2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- 3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
- 3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน
- 3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
- 3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุน
- 3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- 4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- 4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- 4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมิน
- 4.11) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับ โอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- 4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียมจัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่าย

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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

24.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตรา ตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป
- บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ จนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

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

24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

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

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลประโยชน์เห็นว่า มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการ รับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน
 - (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
 - (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน
 - (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- 24.3.1 ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- 24.3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

24.3.3 ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
2. ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
3. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

24.4 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

1. ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่าง บริษัทจัดการ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ
3. จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุน เป็นต้น
4. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

24.5 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ไม่มี

- (5) อื่น ๆ ระบุ

(5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 25.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

25.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 200,000 บาทต่อเดือน

- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.06 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

- (4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

- (5.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น
- ตามที่จ่ายจริง
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
- ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
- ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
- ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อปี
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
- ตามที่จ่ายจริง
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกิน 3,000,000 บาท
- ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
- เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง
 - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน :
- ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี
- (11) อื่นๆ
- (11.1) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย

(11.2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน

- (11.2.1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุน และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- (11.2.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (11.2.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (11.2.4) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (11.2.5) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (11.2.6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (11.2.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทาน การประเมินค่าทรัพย์สิน
- (11.2.8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- (11.2.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (11.2.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนลงทุนไว้หรือมีไว้

- (11.2.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย อุบัติ และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- (11.2.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (11.2.13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ(ในกรณีที่เป็นการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (11.2.14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (11.2.15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (11.2.16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (11.2.17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (11.2.18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวดังกล่าวถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
- (11.2.19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (11.2.20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

- (11.2.21) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (11.2.22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุน
- (11.2.23) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจัดงาน ค่าปลดงาน ค่าใช้จ่าย ในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- (11.2.24) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- (11.2.25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุน

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุน หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุน

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 25.2 (4) – (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

25.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย :

25.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้ตราที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้ตราที่ระบุไว้ในข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” นี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ อย่างไรก็ตามในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือ ยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

25.3.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 25.1 และข้อ 25.2 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ ก่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มดังกล่าว

(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(1.2) ตีประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

(2) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปี

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะตีประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

26.3 ในกรณีที่มิเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 26.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.2 และหากเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 26.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

26.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 26 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

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

27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 รายงานของกองทุนรวม

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

27.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เข้าจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

- 28.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 28.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 28.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายแล้ว
- 28.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2551

30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ภายใต้บังคับความในข้อ 6 ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

30.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ภายใต้บังคับความในข้อ 6 ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยบริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

30.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

30.5.1 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ภายใต้บังคับความในข้อ 6 ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการข้อ 3.3 “ข้อจำกัดการลงทุน”

30.5.2 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

30.5.3 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุน

ภายใต้บังคับความในข้อ 6 ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในส่วนของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

30.5.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน เว้นแต่กรณีที่มีการออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน คำเห็นชอบ การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง โดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของโครงการนี้เปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หนังสือเวียน คำอนุมัติ คำผ่อนผัน คำเห็นชอบ การแก้ไข เพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง และ/หรือข้อบังคับที่ออกใหม่ดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

31.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือวิธีการจัดการกองทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ อาทิเช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทุน เป็นต้น โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 24 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุน(แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุน ได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดำเนินการแก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ (ภายใน 10 วันทำการ) และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุน การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิก โครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 32.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 32.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 32.3 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 32.4 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมตินี้จะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 24.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น

- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุน จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 24.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 24.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ”

33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเปลี่ยนเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

35. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

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

36. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ทั้งนี้ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

37. อื่น ๆ

37.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการให้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการให้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

- 37.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ส่วนราชการต่างๆ เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการปรับเปลี่ยน แก้ไขเพิ่ม/ลด ประกาศกำหนด เห็นชอบ สั่งการ ฟ้องผันในเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียดต่างๆ ฯลฯ ทั้งนี้โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว อาทิเช่น เรื่องที่เกี่ยวข้องกับระยะเวลาการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขาย จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน และมูลค่าโครงการขั้นต่ำในการเสนอขาย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม การกู้ยืมเงิน ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนได้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูล การคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน การลดเงินทุน การจัดทำรายงานการเลิกกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด ฟ้องผัน สั่งการ ให้สามารถกระทำได้

- 37.3 การชำระบัญชีกองทุนและวิธีการเปลี่ยนเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่น ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ

เมื่อเลิกโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในข้อ 33 “การชำระบัญชีของกองทุนรวมและวิธีการเปลี่ยนเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” อย่างไรก็ดี ในการชำระบัญชีตามข้อ 33 “การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเปลี่ยนเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ผู้ชำระบัญชีอาจดำเนินการให้มีการเปลี่ยนเป็นเงิน หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ภาระผูกพันอื่นๆ และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ ณ วันเลิกกองทุน หรือตามแต่ที่ผู้ถือหุ้นได้ร่วมตกลงกันไว้หรือที่ได้แสดงเจตนาไว้ก็ได้

อนึ่งในการเปลี่ยนทรัพย์สินให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการคืนเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงินนั้น ให้ทำได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการอีกด้วย

ทั้งนี้การดำเนินการใดๆ ของบริษัทจัดการจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยให้รวมถึงประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

- 37.4 ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

ภาคผนวก

- ประमाणการงบกำไรขาดทุน
- รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด
- รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ
รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

สำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต

เสนอ คณะกรรมการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ("บริษัท")

คณะกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ")

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการจำหน่ายหน่วยลงทุนสำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ("กองทุน") จำนวน 191.3 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท ("ราคาเสนอขาย")

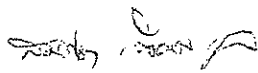
ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ตามมาตรฐานการสอบบัญชีของประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทและบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานข้อที่ 3

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะแสดงถึงผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ตามข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นข้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการกระทำของผู้บริหารของบริษัทและบริษัทจัดการ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 นี้ ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ได้จัดทำตามหลักการบัญชีและสมมติฐานที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานที่ 2 และ 3

7-2-55

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นจริงก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริง หรือมีเหตุการณ์อื่นเกิดขึ้นนอกเหนือจากที่คาดการณ์ไว้ และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ขอแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลประกอบการที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่คาดคะเนตามข้อสมมติฐานที่แนบมานี้



นายสมคิด เดียตระกูล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 2785

กรุงเทพมหานคร

14 พฤศจิกายน 2550

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี
งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550
และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

	หมายเหตุ	ล้านบาท	
		สำหรับงวด	สำหรับปี
		1 ตุลาคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550	1 มกราคม 2551 ถึง 31 ธันวาคม 2551
รายได้ค่าเช่า	3.1.1	60.2	192.9
รวมรายได้		60.2	192.9
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน	3.2.1	0.6	2.5
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3.2.2	1.5	6.1
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.2.3	0.2	0.8
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.2.4	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย	3.2.5	3.7	14.6
รวมค่าใช้จ่าย		6.3	25.0
กำไรสุทธิจากการลงทุน (ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป)		53.9	167.9
<u>บวกกลับ</u> ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย (ตามเกณฑ์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด.)	3.2.5	3.7	14.6
กำไรสุทธิที่คาดคะเนว่าสามารถนำไปจ่ายปันผลได้ (ตามเกณฑ์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด.)		57.6	182.5
อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (ร้อยละ)	3.4	91.5%	91.5%
ประมาณการแบ่งปันส่วนทุน		52.7	167.0
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหน่วยของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (ล้านหน่วย)		191.3	191.3
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (ล้านหน่วย)		191.3	191.3
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย		0.3011	0.9540
การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.2755	0.8730

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550
และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ("กองทุน") จะได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อจุดประสงค์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงแรม) ซึ่งรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ 30 ปี และลงทุนซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ โรงแรมมารีบูเลอวาร์ด และเป็นคนแรกที่มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้จัดการกองทุน") จะดำเนินการเป็นผู้จัดการของกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทุน

ผู้ใช้งบการเงินควรอ่านงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้ควบคู่ไปกับหนังสือชี้ชวนของกองทุน

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้าน บาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น และจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีแห่งประเทศไทย ("มาตรฐานการบัญชี") ซึ่งรวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย มาตรฐานบัญชีแห่งประเทศไทยฉบับที่ 42 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยกองทุนแสดงข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนเท่านั้น จึงไม่มีการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับงบดุล งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด และการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงาน ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย

2.2 รายได้

รายได้ค่าเช่า บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.3 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนและเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนจะบันทึกค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นสินทรัพย์รอการตัดบัญชี และจะตัดจำหน่ายสินทรัพย์รอการตัดบัญชียังดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยกองทุน รวมถึงที่ดิน อาคาร งานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้บันทึกในบัญชีเงินลงทุน

เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

สินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุน รวมถึงเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ ได้บันทึกในบัญชีเงินลงทุน

เนื่องจากกองทุนจะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อระดมเงินจากนักลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุนในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรตามที่ได้อธิบายในหมายเหตุ 1 เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ ดังนั้นบริษัทจัดการฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรมา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และราคาทุนจากการซื้อสินทรัพย์ถาวรดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวร และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาล่าสุดท้ายไปแล้ว

2.5 ภาษีเงินได้

กองทุนเป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้

3. ข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้และค่าใช้จ่าย มีดังนี้

3.1 รายได้

3.1.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่า บันทึกในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน โดยอาศัยข้อมูลจากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในปี 2545 – 2549 ที่ได้จากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรม อมาเร่ บุเลอวอร์ด เป็นผู้จัดทำ

กองทุนจะลงนามในสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร) เป็นระยะเวลา 30 ปี และซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด (ผู้ให้การสนับสนุน) ทั้งนี้ กองทุนจะจ่ายค่าเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้การสนับสนุนในวันที่จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินและเมื่อได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หลังจากทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้ให้การสนับสนุนแล้ว กองทุนจะให้ บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร) พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งดังกล่าว เป็นระยะเวลา 3 ปี (กองทุนรวมมีสิทธิในการเรียกร้องให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี) โดยมีค่าเช่าคงที่เดือนละ 10,362,084 บาท หรือคิดเป็น 124,345,008 บาทต่อปี และมีค่าเช่าแปรผันตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปเป็น รายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ข) + ฉ$$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละ 85

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

จ = ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ทั้งนี้ สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 ปีแรก ให้เงินสำรองตาม ฉ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ข = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น

ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค - ง - จ - ฉ) ต่ำกว่า 0 (ศูนย์) บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม

3.2 ค่าใช้จ่าย

3.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน

ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนสำหรับประมาณการงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าประเมินสินทรัพย์ ค่าภาษีซื้อที่กองทุนไม่สามารถขอคืนได้ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นจริงในอดีต และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่น่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

3.2.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนอัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.2.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.04 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.2.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าประเมินสินทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น กองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 73 ล้านบาท โดยจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและจะทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะมีผลกระทบต่อกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนของกองทุนในแต่ละปีที่ตัดจ่าย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่จ่ายก่อนที่กองทุนเกิดรายได้และเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นตัวเงินในแต่ละงวดปี จึงนำมาบวกกลับในการคำนวณเพื่อการแบ่งปันส่วนทุนของกองทุนเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแตกต่างจากการคำนวณกำไรสุทธิตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป อย่างไรก็ตาม การนำค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย มาบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่คาดว่าจะนำไปจ่ายเงินปันผลได้ จะไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการแบ่งปันส่วนทุนของกองทุนเกินกว่า กำไรสุทธิที่เป็นเงินสดที่ได้จากการลงทุน

3.3 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร จะไม่มีตัดจำหน่ายและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา เนื่องจากถือว่าเป็นเงินลงทุนระยะยาว กองทุนจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร นอกจากนั้นจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสินทรัพย์ถาวร จะไม่มีผลกระทบต่อการแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วยของกองทุนสำหรับงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

3.4 ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุน

ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุน คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิในอัตราประมาณร้อยละ 91.5 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาแบ่งปันส่วนทุนของกองทุน สำหรับประมาณการงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ซึ่งเป็นยอดกำไรสุทธิที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

4. มาตรฐานการบัญชี

กองทุนคาดการณ์ว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือข้อกำหนดในการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญกับข้อมูลด้านการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

5. ข้อสมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐานเพิ่มเติมต่อไปนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเพื่อประกอบการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีที่แสดงข้อมูลทางการเงิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างงวด
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรสำหรับกองทุนก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนมีผลบังคับใช้ได้และสามารถดำเนินการได้ตามที่สัญญาระบุ

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด



รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ ทางด้านการตลาด

เสนอต่อ:

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

25 พฤษภาคม 2550

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	1
1. บทนำ.....	4
1.1 ความเป็นมาในการศึกษา.....	4
1.2 เจาะใจและข้อจำกัดในการศึกษา	4
2. ภาพรวมของตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในกรุงเทพมหานคร	6
2.1 สถิตินักท่องเที่ยว.....	6
2.2 อุตสาหกรรมโรงแรมในกรุงเทพมหานคร	9
3. ตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท.....	13
3.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท	13
4. ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด	18
4.1 ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ	18
5. การวิเคราะห์โครงการ โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด	23
5.1 ข้อมูลทั่วไป.....	23
5.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง	24
5.3 ผลการดำเนินงาน	25
5.4 บทสรุป	26

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ภาพรวมตลาดท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของอุตสาหกรรมการโรงแรมในกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2543 ถึง 2548 อันเป็นผลมาจากความพร้อมของปัจจัยพื้นฐานในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของ กรุงเทพมหานคร จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยปีละ 8.5% แม้ว่าจะมีปัจจัยลบหลายเหตุการณ์ที่กระทบต่อตลาดการท่องเที่ยว ยกตัวอย่างเช่น การแพร่กระจายของโรคซาร์ (SARS) ในปี พ.ศ. 2546 โรคไข้หวัดนกระบาดในปีพ.ศ. 2547 และเหตุการณ์คลื่นสึนามิถล่มภาคใต้ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2547 รวมทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้

ในปีพ.ศ. 2548 กรุงเทพมหานครมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 26 ล้านคน โดยในจำนวนนี้เป็นชาวต่างชาติจำนวน 11.5 ล้านคน หรือประมาณ 44.2% (ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตามการก่อการรัฐประหารในเดือนกันยายน พ.ศ. 2549 (แม้จะไม่มีเหตุการณ์การนองเลือด) รวมถึงเหตุการณ์ลอบวางระเบิดในกรุงเทพฯ ทำให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมในปลายปีพ.ศ. 2549 และต้นปีพ.ศ. 2550 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังสนามบินสุวรรณภูมิในไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2549 เท่ากับ 2.61 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 2.39 ล้านคนเพียง 9% (ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

จากการศึกษาสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพมหานครของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ชื่อนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่า กรุงเทพมหานคร จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 15.7 ล้านคนในปีพ.ศ. 2552

อุตสาหกรรมโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

จากสถิติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2548 กรุงเทพมหานครมีจำนวนโรงแรมรวมกันทั้งสิ้น 304 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 58,804 ห้อง เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2543 เพียง 905 ห้อง เนื่องจากมีโครงการโรงแรมเปิดใหม่ในช่วงเวลาดังกล่าวน้อยมาก ในทางกลับกันด้านอุปสงค์ จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนทำให้ความต้องการห้องพักเพิ่มขึ้นจาก 12.0 ล้านห้อง-

คืบในปี พ.ศ. 2543 เพิ่มขึ้นเป็น 14.9 ล้านห้อง-คืน ในปี พ.ศ. 2548 และส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของ
โรงแรมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจาก 57% เป็น 70% ในปีพ.ศ. 2548

สถิติจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยแสดงให้เห็นว่า โรงแรมระดับ 4-5 ดาวในกรุงเทพมหานครที่
ราคาห้องพักที่ได้รับจริงมากกว่า 2,500 บาทต่อคืน มีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 28,889 ห้อง จากห้องพัก
ทั้งหมด 58,804 ห้อง ซึ่งอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นจาก 66% ในปีพ.ศ. 2543 เป็น 78%
ในปีพ.ศ. 2548 หรือมีความต้องการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี ความต้องการห้องพักในโรงแรมระดับบนที่
เพิ่มขึ้นนี้ ส่งผลให้ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงของโรงแรม 5 ดาวในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นไปเพิ่มขึ้นเป็น 153
ดอลลาร์สหรัฐ ในปีพ.ศ. 2549 จากที่ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริง 121 ดอลลาร์สหรัฐในปีพ.ศ. 2544 หรือ
เพิ่มขึ้นถึง 26.4% (รวบรวมโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บริษัทฯ ประมาณการว่าอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย ของโรงแรมในกรุงเทพฯ จะอยู่ระหว่าง 72%-76%
ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550-2552 (ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์รุนแรงมากระทบต่อตลาด) ส่วนโรงแรมกลุ่ม 1 คาด
ว่าจะมีอัตราการเข้าพักอยู่ระหว่าง 74%-77% ในกรณีที่จะมีจำนวนห้องพักของโรงแรมในกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นอีก
4,937 ห้องในช่วงปีพ.ศ. 2550-2552

ตลาดโรงแรมในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท

ย่านปทุมวัน และ ถนน สุขุมวิทตอนต้น (จากบริเวณ สีแยกปทุมวันถึงสีแยกโศกมนตรี) ถือได้ว่าเป็น
ย่านสำคัญของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร บริเวณดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของ
กรุงเทพฯ และประกอบด้วยศูนย์การค้า แหล่งบันเทิง และโรงแรมเป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าว
เป็นแหล่งดึงดูดของนักท่องเที่ยว และทำให้นักลงทุนเข้ามาพัฒนาโรงแรมในบริเวณดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดย
ในช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ (ไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2549) ย่านปทุมวัน-สุขุมวิทมีโรงแรมจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 60
โรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 14,781 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นปีละ 4.73% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

ณ เดือนพฤศจิกายน ปีพ.ศ. 2549 มีโรงแรมระดับ 4 ดาว (ระดับเดียวกับโรงแรม อมารี บูเลอวาร์ด)
ในย่านปทุมวัน-สุขุมวิทมี จำนวนทั้งสิ้น 18 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 6,089 ห้อง โดยมีอัตราการ
เข้าพักโดยเฉลี่ยในช่วงเวลาดังกล่าว 86.9% และมีราคาห้องพักที่ได้รับจริงเฉลี่ย 82.5 ดอลลาร์สหรัฐ

จากการสำรวจภาคสนามพบว่า มีโรงแรมระดับ 4 ดาวที่กำลังก่อสร้างในย่านปทุมวัน-มีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 1,430 ห้อง ซึ่งจะทำให้จำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่านนี้เพิ่มขึ้นเป็น 7,519 ห้อง ในปีพ.ศ. 2552 หรือเพิ่มขึ้น 23.5% จากไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2549 และหากนับรวมโรงแรมระดับ 5 ดาวและต่ำกว่า 4 ดาว ด้วยแล้วจะมีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 18,007 ห้อง จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพัก บริษัทฯ คาดการณ์ว่าในระหว่างปีพ.ศ. 2550-2552 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะอยู่ในช่วง 68%-74%

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพมหานคร และความเจริญของบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันผลการประกอบการของโรงแรมในย่านปทุมวัน-สุขุมวิท แม้ว่าจะมีจำนวนห้องพักในตลาดเดียวกันเพิ่มขึ้น 1,430 ห้อง ซึ่งคาดว่า อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่านปทุมวัน-สุขุมวิท จะอยู่ในช่วงระหว่าง 68%-74% ในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ.2550-2552 และบริษัทฯ เชื่อว่า โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด จะมีผลการประกอบการดีกว่าโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่บริหารจัดการโดยผู้ประกอบการไทยในทำเลเดียวกัน

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel) ประกอบด้วยอาคารหลัก 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสยามวิง (Siam Wing) มีห้องพัก 121 ห้อง และอาคารกรุงเทพวิง (Krungthep Wing) มีห้องพัก 188 ห้อง โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด นับเป็น 1 ใน 4 โรงแรมระดับ 4 ดาว จากโรงแรมระดับเดียวกันทั้งหมด 18 โรงแรม ในบริเวณเดียวกันที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนสายหลักและสถานีรถไฟฟ้า (BTS) เนื่องจากโรงแรมในระดับเดียวกันแห่งอื่นๆ จะอยู่ในซอยย่อยซึ่งไกลจากถนนสายหลักมากกว่า แม้ว่าโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด จะเริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 แต่ผู้ประกอบการได้มีการปรับปรุงตัวห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางของโรงแรมเพื่อรักษาคุณภาพอยู่เสมอ ส่วนฝ่ายบริหารของโรงแรมเองก็มีประสบการณ์ในการบริหารและมีเครือข่ายทางการตลาดในโรงแรมระดับ 4 ดาวเป็นเวลายาวนาน

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการศึกษา

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด มีความมุ่งหมายที่จะจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับโรงแรมมารีบูเลอวาร์ด โดยเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เช่นสัญญาว่าจ้าง บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้จัดทำรายงานการศึกษาสภาพตลาดโรงแรม 4 ดาวในบริเวณรอบที่ตั้งโครงการ รวมถึงให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการแข่งขันของโรงแรมรวมถึงแนวโน้มของอัตราการเข้าพักและค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคต โดยรายงานฉบับนี้จะถูกนำไปอ้างอิงในการจัดทำหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหุ้นในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(ยังไม่ได้รับการแจ้งชื่ออย่างเป็นทางการ)

1.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษา

- 1) บริษัทฯจะรับผิดชอบรายงานการศึกษาลงฉบับนี้เป็นการเฉพาะต่อ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้อนุมัติให้บริษัทฯ จัดทำการศึกษาแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบและปราศจากภาระผูกพันใดทั้งสิ้น ทั้งต่อบุคคลและหรือนิติบุคคลอื่นใด ซึ่งข้อจำกัดของความรับผิดชอบที่บริษัทฯมีต่อลูกค้าถูกจำกัดด้วยระดับของค่าธรรมเนียมที่บริษัทฯได้รับ
- 2) รายงานฉบับนี้จะถือเป็นความลับเฉพาะต่อ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ ตามที่ได้ระบุไว้เท่านั้น อย่างไรก็ตามรายละเอียดต่างๆ ภายในรายงานการศึกษาลงฉบับนี้ จะสามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ถ้าที่ปรึกษาของ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ได้ทำข้อตกลงล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรกับ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไว้แล้ว
- 3) ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของข้อมูล หรือรายละเอียดต่างๆทั้งหมด ของรายงานการศึกษาลงฉบับนี้ จะไม่ถูกนำไปจัดพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ โดยไม่ได้รับความเห็นชอบหรืออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในเรื่องของรูปแบบ และเนื้อหาที่จะปรากฏและในทุกครั้งที่จะมีการเผยแพร่ส่วนหนึ่งส่วนใดของข้อมูล หรือรายละเอียดต่างๆ ทั้งหมดของรายงานการศึกษาลงฉบับนี้ ผู้เผยแพร่จะต้องได้รับจดหมายยินยอมจาก บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด แยกต่างหากเป็นการเฉพาะเป็นครั้งๆไป
- 4) แหล่งข้อมูลต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ระบุว่าเป็นข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลภายนอก บริษัทฯจะถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ คงสงวนสิทธิ์ในความรับผิดชอบ ต่อกรณีที่ข้อมูลนั้นบิดเบือนหรือไม่ตรงต่อความเป็นจริง และข้อมูล

ดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสารผ่านการตรวจสอบจากทางราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 5) บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนอันเกิดจากการซื้อ-ขายโครงการดังกล่าวนี้ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษาฉบับนี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
- 6) รายงานฉบับนี้ถูกจัดทำและนำเสนอโดยมีเงื่อนไขว่าค่าธรรมเนียมค้างชำระต้องจ่ายภายใน 15 วัน นับจากวันที่นำเสนอรายงานฉบับสมบูรณ์ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับ ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่น ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่นจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งหมดหากนำรายงานฉบับนี้ไปใช้โดยไม่ได้ชำระค่าธรรมเนียมค้างจ่าย
- 7) ลูกค้าและบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) ขอมารับร่วมกันว่า ข้อมูลโครงการในรายงานฉบับนี้ อาจไม่ถูกต้องทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผน หรือ ก่อสร้าง เนื่องจากข้อมูลในตลาดส่วนใหญ่ไม่มีการเผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก

2. ภาพรวมของตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

2.1 สถิตินักท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2543-2548) จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ย 8.5% ต่อปี อันเป็นผลมาจากความพยายามของภาครัฐในการประชาสัมพันธ์ และจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ และดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างประเทศ

ในปีพ.ศ. 2548 (ข้อมูลล่าสุดขณะที่ทำการศึกษา) กรุงเทพมหานครมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 26.0 ล้านคน โดยในจำนวนนี้เป็นชาวต่างชาติจำนวน 11.5 ล้านคน ส่วนที่เหลือเป็นคนไทยอีก 14.5 ล้านคน แม้ว่าจะมีปัจจัยลบต่างๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ การแพร่กระจายของโรคซาร์ (SARS) ในปีพ.ศ. 2546 การแพร่กระจายของโรคไข้หวัดนกและเหตุการณ์คลื่นสึนามิถล่มภาคใต้ในปีพ.ศ. 2547 รวมทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ แต่ทว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าพักในที่พักในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว ในกรุงเทพฯ ยังมีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึง 7.5% ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงพื้นฐานที่ดีของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศไทยที่เป็นหนึ่งในจุดหมายของการเดินทางท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดในภูมิภาค ปัจจัยสำคัญที่ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยมีความแข็งแกร่ง ประกอบด้วย ความหลากหลายของทรัพยากรธรรมชาติ และทรัพยากรการท่องเที่ยว ค่าครองชีพที่ไม่สูงมาก รวมทั้งความปลอดภัยและความมั่นคงทางการเมือง (ในช่วงก่อนที่จะมีการทำรัฐประหาร) นอกจากนี้สนามบินสุวรรณภูมิที่เพิ่งเปิดให้บริการมีความสามารถในการรองรับผู้โดยสารถึง 45 ล้านคนต่อปี ซึ่งช่วยแก้ปัญหาคอขวดในการรองรับนักท่องเที่ยวจากสนามบินดอนเมืองที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้เพียง 35 ล้านคนต่อปี ซึ่งจะช่วยให้มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศได้เพิ่มขึ้น

จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย บริษัทฯ ประเมินการว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ น่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 15.7 ล้านคนในปีพ.ศ. 2552 หากมีอัตราการขยายตัว 10% ต่อปี จากการประมาณของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร, พ.ศ. 2543-2553ป

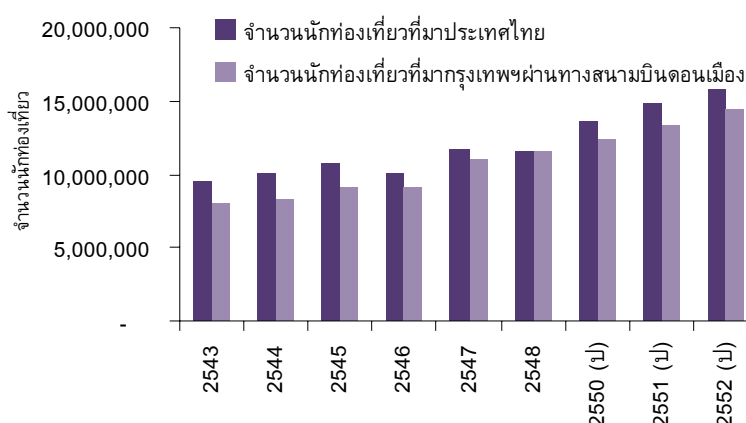
ปี	ชาวไทย (คน)	ชาวต่างชาติ (คน)	รวม (คน)
2543	9,214,637	8,070,786	17,285,423
2544	9,705,011	8,348,911	18,053,922
2545	10,386,526	9,120,319	19,506,845
2546	12,337,764	9,118,275	21,456,039
2547	13,509,028	10,992,670	24,501,698

ปี	ชาวไทย (คน)	ชาวต่างชาติ (คน)	รวม (คน)
2548	14,491,291	11,540,699	26,031,990
อัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย	9.5%	7.4%	8.5%
2549ป	15,856,654	12,694,769	28,551,423
2550ป	17,348,060	13,635,451	30,983,511
2551ป	18,976,971	14,645,838	33,622,809
2552ป	20,755,878	15,731,095	36,486,973

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และประมาณการโดย แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

จำนวนนักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย และกรุงเทพฯ

ปี 2543-2552 (ป)



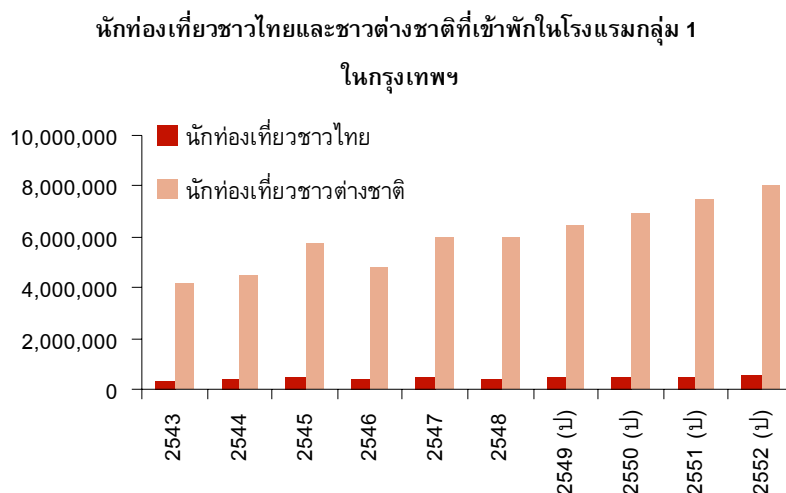
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และประมาณการโดย แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ทำการจัดกลุ่มโรงแรมตามราคาห้องพักที่ได้รับ โดยโรงแรมในกลุ่ม 1 มีราคาห้องพักตั้งแต่ 2,500 บาทต่อคืนขึ้นไป ในปีพ.ศ. 2548 นักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯที่เข้าพักโรงแรมในกลุ่มนี้มีจำนวน 6.42 ล้านคน โดยในจำนวนนี้เป็นชาวต่างชาติ 6.01 ล้านคน และที่เหลือเป็นชาวไทย 0.41 ล้านคน

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 เพิ่มขึ้นอย่างมากในอัตรา 7.5% ต่อปี และหากบริษัทฯ ประมาณการว่าจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างในอัตราเดียวกันกับอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่ 10% ต่อปี โดยการประมาณของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 ในปีพ.ศ. 2552 น่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.3 ล้านคน แบ่งเป็นชาวต่างชาติ 8.8 ล้านคน คิดเป็น

55.9% ของตัวเลขประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯจำนวน 15.7 ล้านคน และที่เหลือเป็นชาวไทย 0.5 ล้านคน



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 ในกรุงเทพฯ ปีพ.ศ. 2543-2552 (ป)

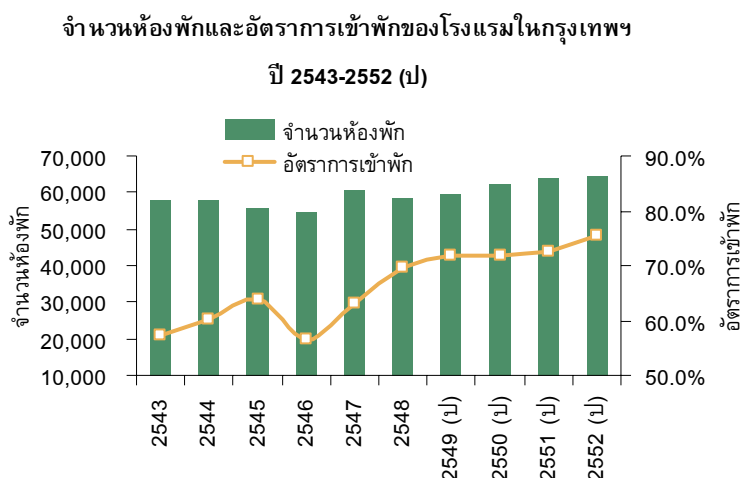
ปี	ชาวไทย (คน)	ชาวต่างชาติ (คน)	รวม (คน)
2543	303,330	4,180,526	4,483,856
2544	385,613	4,498,132	4,883,745
2545	443,928	5,744,909	6,188,837
2546	397,519	4,795,606	5,193,125
2547	451,913	5,990,888	6,442,801
2548	418,396	6,005,610	6,424,006
อัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย	6.6%	7.5%	7.5%
2549ป	446,192	6,606,171	7,052,363
2550ป	475,835	7,266,788	7,742,623
2551ป	507,447	7,993,467	8,500,914
2552ป	541,159	8,792,814	9,333,973

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ประมาณการโดย แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ประมาณการจากอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 10% และอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวไทยที่ 6.6%

2.2 อุตสาหกรรมโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยระบุว่า ปีพ.ศ.2548 กรุงเทพมหานครมีโรงแรมทั้งสิ้น 304 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 58,804 ห้อง จำนวนห้องพักในโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2543 เพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีโรงแรมที่เปิดใหม่หลังจากวิกฤตการเงินจำนวนน้อย ในทางกลับกัน ในช่วงระยะเวลาเดียวกันจำนวนนักท่องเที่ยวกลับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจาก 57% ในปีพ.ศ. 2543 เป็น 70% ในปีพ.ศ. 2548 หรือมีจำนวนการเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก 12.0 ล้านห้อง-คืน เป็น 14.9 ล้านห้อง-คืนต่อปี

จากฐานข้อมูลของบริษัทฯ ระหว่างปีพ.ศ. 2550-2552 จะมีโรงแรมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 18 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 4,937 ห้องซึ่งจะทำให้ห้องพักทั้งหมดในกรุงเทพฯ มีจำนวน 64,384 ห้อง ในปีพ.ศ.2552 (หมายเหตุ: จำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นนับเฉพาะโรงแรมที่คาดว่าจะมีค่าห้องพักมากกว่า 2,500 บาท/คืน หรือโรงแรมกลุ่ม 1 ตามนิยามของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และแผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานฉบับนี้มุ่งเน้นศึกษาตลาดของโรงแรมระดับ 4 และ 5 ดาว หรือเป็นตลาดที่มีราคาห้องพักที่ได้รับมากกว่า 2,500 บาทต่อคืนขึ้นไป ซึ่งจัดเป็นโรงแรมกลุ่ม 1 ตามนิยามการแบ่งกลุ่มของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในปีพ.ศ. 2548 ในกรุงเทพมหานครมีโรงแรมกลุ่ม 1 ทั้งหมด 77 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 28,889 ห้อง จำนวนโรงแรมกลุ่ม 1 เพิ่มขึ้นไม่มากนักระหว่างปีพ.ศ. 2543-2548 เนื่องจากมีโรงแรมขนาดเล็กบางแห่งต้องปิดตัวลงในปีพ.ศ. 2546-2547 และมีโรงแรมที่เปิดให้บริการใหม่ไม่มากนัก บริษัท ซีบี ริชาร์ด

เอลลิส (ประเทศไทย) ได้แบ่งโรงแรมในกลุ่มนี้ 19 โรงแรม รวมห้องพัก 7,646 ห้อง เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว (มีราคาห้องพักสูงกว่า 4,500 บาท/คืน) และโรงแรมที่เหลืออีก 58 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 21,243 ห้อง (36.1% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในกรุงเทพฯ) เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยระบุว่า ในปีพ.ศ. 2543-2548 อัตราการเข้าพักของโรงแรมกลุ่ม 1 ในกรุงเทพมหานครอยู่ระหว่าง 63.3% ถึง 77.7% โดยในปีพ.ศ. 2548 โรงแรมกลุ่ม 1 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 77.7% หรือมีการเข้าพัก 8.19 ล้านห้อง-คืน แม้ว่าเหตุการณ์คลื่นสึนามิถล่มภาคใต้ปีพ.ศ. 2548 จะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวพอสมควร แต่ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพฯยังอยู่ในระดับที่ดี ทั้งนี้เป็นผลมาจากการมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศเพิ่มขึ้น อุปสงค์ของโรงแรมกลุ่ม 1 ในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 2.5% ต่อปี ในช่วงปีพ.ศ. 2543-2548

เนื่องจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้จัดกลุ่มโรงแรมระดับ 4 ดาว และโรงแรมระดับ 5 ดาวไว้ในโรงแรมกลุ่ม 1 เหมือนกัน บริษัทฯ จึงได้ทำการคำนวณอัตราการเข้าพักเฉพาะของโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยหักจากฐานข้อมูลโรงแรมระดับ 5 ดาวที่บริษัทฯ ได้จัดเก็บ พบว่า อัตราการเข้าพักของโรงแรม 4 ดาวในกรุงเทพฯ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2543-2548 เท่ากับ 58.3%-78.7% โดยปีพ.ศ. 2548 มีอัตราการเข้าพักเท่ากับ 78.7%

ภาพรวมของตลาดการ
ท่องเที่ยวและโรงแรม
ในกรุงเทพมหานคร

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

อุปทานและอุปสงค์ของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร แบ่งแยกตามกลุ่ม ระหว่างปีพ.ศ.2543-2548

ปี	โรงแรมกลุ่ม1				โรงแรมระดับ 5 ดาว*				โรงแรมระดับ 4 ดาว**			
	จำนวน โรงแรม	จำนวน ห้องพัก	อัตราการ เข้าพัก	ห้อง-คืน ต่อปี	จำนวน โรงแรม	จำนวน ห้องพัก	อัตราการ เข้าพัก	ห้อง-คืน ต่อปี	จำนวน โรงแรม	จำนวน ห้องพัก	อัตราการ เข้าพัก	ห้อง-คืน ต่อปี
2543	74	29,868	66.3%	7,231,177	17	7,147	69.0%	1,799,972	57	22,721	65.5%	5,431,205
2544	74	28,572	71.4%	7,441,977	17	7,147	59.0%	1,539,106	57	21,425	75.5%	5,902,871
2545	77	30,710	73.0%	8,181,559	17	7,235	71.0%	1,874,950	60	23,475	73.6%	6,306,608
2546	73	29,722	63.3%	6,871,459	19	7,646	78.0%	2,176,816	54	22,076	58.3%	4,694,643
2547	77	30,589	71.8%	8,013,110	19	7,646	77.0%	2,148,908	58	22,943	70.0%	5,864,201
2548	77	28,889	77.7%	8,192,010	19	7,646	75.0%	2,093,093	58	21,243	78.7%	6,098,918
อัตราการเติบโตอุปสงค์ ห้อง-คืน โดยเฉลี่ย (2543-2548)				2.5%				3.1%				2.3%

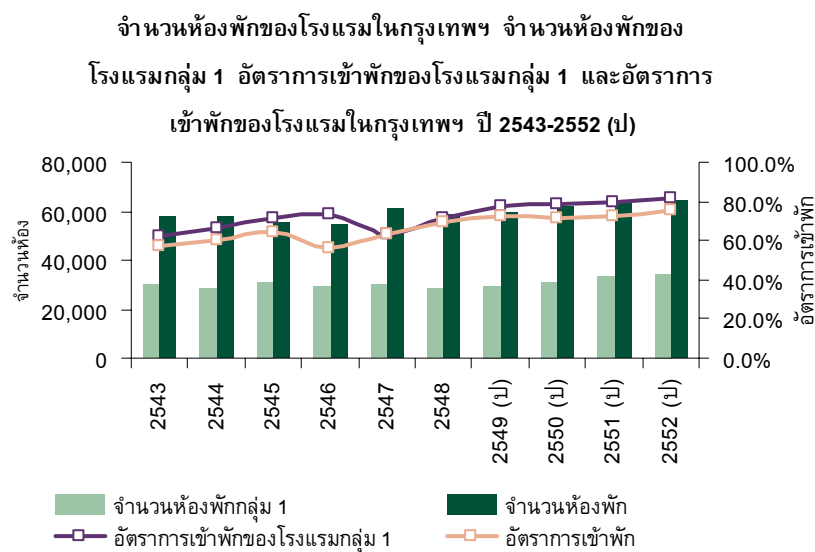
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ * แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

** จำนวนโดย แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อนึ่ง ข้อมูลย้อนหลังของราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนของโรงแรมระดับ 4 ดาว ไม่ได้มีการเก็บบันทึกไว้ ดังนั้นบริษัทจึงอ้างอิงการเปลี่ยนแปลงของราคาห้องพักของโรงแรมกลุ่ม 1 จากราคาของโรงแรมระดับ 5 ดาว ที่บริษัทจัดเก็บไว้ ซึ่งสามารถบ่งชี้ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนในตลาดระดับสูงได้ ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนของโรงแรมระดับ 5 ดาว เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 4.6% ต่อปี (พ.ศ. 2543-2548) ในปีพ.ศ. 2549 จากฐานข้อมูลของบริษัทฯ ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนของโรงแรมระดับ 5 ดาวในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 153 ดอลลาร์สหรัฐ

บริษัทฯ คาดหมายว่าอุตสาหกรรมโรงแรมจะเติบโตยิ่งขึ้นใน 2-3 ปีข้างหน้า จากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของตลาดจะได้รับผลกระทบจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นใหม่ จากฐานข้อมูลของบริษัทฯ พบว่า ปัจจุบันมีโรงแรมกลุ่ม 1 อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งสิ้น 4,937 ห้อง (ไม่รวมโครงการที่ไม่มีการประกาศว่าจะพัฒนาโครงการ) ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปีพ.ศ. 2550-2552



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

3. ตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท

เนื่องจาก โรงแรมอมารี วูเลอวาร์ด ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพตลาด โรงแรมตลอดแนวทางเดินรถไฟฟ้าตั้งแต่ปทุมวันถึงสุขุมวิท 55 โดยเน้นที่กลุ่มตลาดโรงแรมระดับ 4 และ 5 ดาว เพื่อประเมินระดับการแข่งขัน และผลการดำเนินงานของโรงแรมในตลาด รวมทั้งวิเคราะห์แนวโน้มในอนาคต

3.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท

อุปทาน

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2549 พบว่าโรงแรมในย่านปทุมวัน-สุขุมวิทมีจำนวนทั้งสิ้น 60 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 14,781 ห้อง ในจำนวนนี้ 9 โรงแรมเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ส่วนโรงแรมระดับ 4 ดาวมีจำนวนทั้งสิ้น 18 โรงแรม ที่เหลืออีก 33 โรงแรมจับที่กลุ่มนักท่องเที่ยวระดับต่ำกว่า 4 ดาวลงไป จากการสำรวจพบว่าจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ 5 ดาวและ 4 ดาว คิดเป็น 21.2% และ 41.2% ของโรงแรมห้องพักทั้งหมดในบริเวณที่ทำการสำรวจ ตามลำดับ ส่วนที่เหลือ 37.6% เป็นห้องพักในโรงแรมระดับต่ำกว่า 4 ดาว ทั้งนี้ จำนวนห้องพักทั้งหมดในบริเวณที่ทำการสำรวจคิดเป็น 25.1% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในกรุงเทพฯ แสดงให้เห็นว่าบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท เป็นหนึ่งในทำเลที่เป็นที่นิยมและเหมาะสมเพื่อการทำโรงแรม เนื่องจากเป็นบริเวณที่การคมนาคมสะดวก และอยู่ใกล้แหล่งดึงดูดของนักท่องเที่ยว

จากการสำรวจโรงแรมที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทำให้สามารถประมาณการได้ว่า จำนวนห้องพักของโรงแรมในบริเวณที่ทำการสำรวจจะเพิ่มขึ้นเป็น 18,007 ห้องในปีพ.ศ. 2552 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 21.8% เปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2549 โดยห้องพักในโรงแรมระดับ 4 ดาว จะเพิ่มขึ้นเป็น 7,519 ห้องในปีพ.ศ. 2552 หรือเพิ่มขึ้น 23.5% หรือ 1,430 ห้อง จาก 6,089 ห้อง ณ ปี พ.ศ. 2549

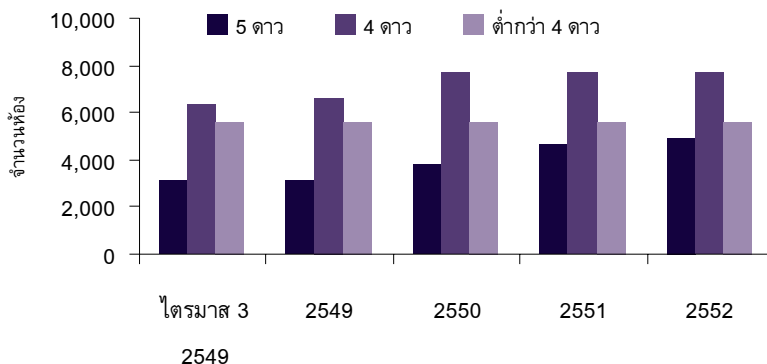
ประมาณการอุปทานของโรงแรมในอนาคตในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท

	Q3 2549	2549	2550	2551	2552
5 ดาว	3,135	3,135	3,799	4,631	4,931
4 ดาว	6,089	6,380	7,463	7,463	7,519
ต่ำกว่า 4 ดาว	5,557	5,557	5,557	5,557	5,557
รวม	14,781	15,072	16,819	17,651	18,007

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ปริมาณห้องพัก และปริมาณห้องพักที่จะเกิดขึ้นใหม่ ในบริเวณ

เขตปทุมวันและสุขุมวิท ไตรมาส 3 ปี 2549-2552



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

อัตราการเข้าพักในโรงแรมที่ทำการสำรวจแสดงให้เห็นว่า มีความต้องการของโรงแรมในบริเวณพื้นที่ศึกษาสูงมาก ในเดือนกันยายน พ.ศ.2549 อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวในบริเวณนี้เท่ากับ 76.1% สำหรับปี พ.ศ. 2548 โรงแรมระดับ 5 ดาวบริเวณสุขุมวิทมีอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย 75.7% ซึ่งสูงกว่าอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวในกรุงเทพฯ ที่อยู่ที่ 70.0% ด้านโรงแรมระดับ 4 ดาวมีอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย 86.9% ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2549 (อนึ่ง ไม่มีการเก็บบันทึกข้อมูลในโรงแรมระดับที่ต่ำกว่า 4 ดาว)

เมื่อพิจารณาราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงของโรงแรมระดับ 5 ดาวบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 156 ดอลลาร์สหรัฐ ในเดือนกันยายน 2549 ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันในปี พ.ศ. 2548 29.3% ทางด้านโรงแรมระดับ 4 ดาว ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับเฉลี่ยเท่ากับ 82.5 ดอลลาร์สหรัฐในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ถึงแม้ว่าบริษัทฯจะไม่มีราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงโดยเฉลี่ยตลอดทั้งปีของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ แต่ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงโดยเฉลี่ยทั้งปีของโรงแรมระดับ 5 ดาวในปีพ.ศ.2549 แสดงให้เห็นถึงความต้องการห้องพักที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยราคาเฉลี่ยของห้องพัก ปีพ.ศ. 2549 ที่อยู่ที่ 153 ดอลลาร์สหรัฐ สูงกว่า 145 ดอลลาร์สหรัฐ 5.5% ที่ได้รับในช่วงปี พ.ศ.2548

สรุปตลาดโรงแรมในบริเวณที่ทำการสำรวจ ณ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2549

ระดับโรงแรม	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย*	ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืน**
5 ดาว	9	3,135	76.1%	156.0
4 ดาว	18	6,089	86.9%	82.5
ต่ำกว่า 4 ดาว	33	5,557	N/A	N/A
รวม	60	14,781		

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: *อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 5 ดาว เป็นอัตราเฉลี่ยของเดือนกันยายน พ.ศ. 2549,

อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาว เป็นอัตราเฉลี่ยของเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549

**ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวเป็นราคาเฉลี่ยของเดือนกันยายน พ.ศ. 2549,

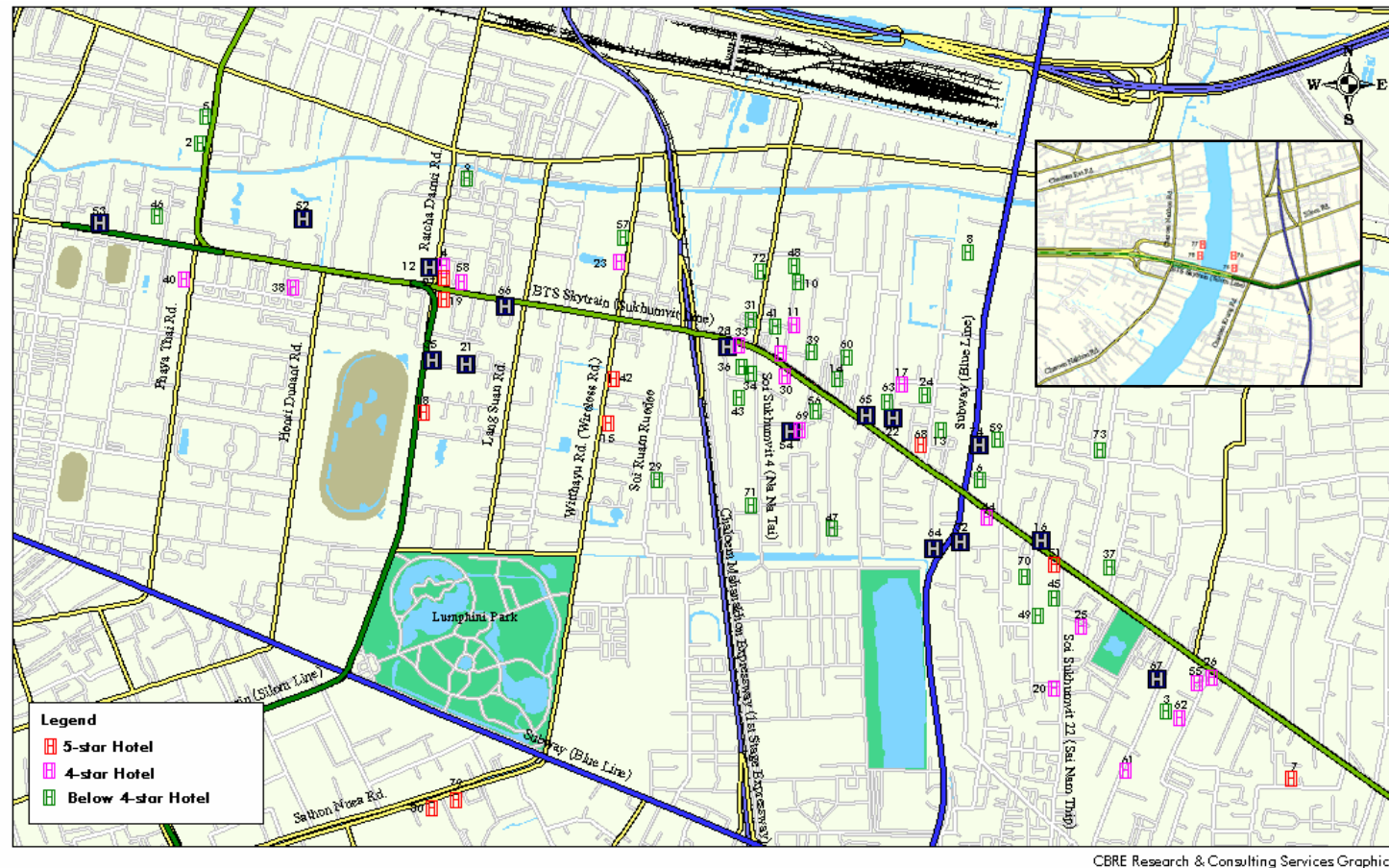
ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวเป็นราคาเฉลี่ยของเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ซึ่งรวมค่าบริการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอาหารเช้า

รายชื่อโรงแรมในพื้นที่ศึกษา

ลำดับ	ชื่อโรงแรม
1	อมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel Bangkok)
2	เอ-วัน อินน์ (A-one Inn)
3	อะริสตัน (Ariston Hotel Bangkok)
4	อโนมา (Arnoma)
5	เอเชีย (Asia Hotel)
6	อโศกเพลส (Asoke Place)
7	บ้านไทย เวลเนส รีทรีต กรุงเทพฯ (Baan Thai Wellness Retreat Hotel Bangkok)
8	บางกอก บูติค (Bangkok Boutique)
9	บางกอก ซิตี้ อินน์ (Bangkok City Inn)
10	บางกอก ซาฮารา (Bangkok Sahara)
11	เบล-แอร์ 프린ซ์เซส กรุงเทพฯ (Bel Aire Princess Hotel Bangkok)
12	ซิตี ลอดจ์ (ซอย19) (City Lodge (soi 19))
13	ซิตี ลอดจ์ (ซอย9) (City Lodge (soi 9))
14	คอนราด (Conrad)
15	ดรีม (Dream Hotel)
16	โฟร์ ซีซั่น (Four Seasons Hotel)
17	แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ (Grand Hyatt Erawan)
18	แกรนด์ เมอเคียว ปาร์ค อเวนิว (Grand Mercure Park Avenue)
19	สวิสโซเทล ปาร์ค นายเลิศ กรุงเทพฯ (Swissotel Nai Lert Park Bangkok)
20	ฮันนี่ (Honey Hotel)
21	อิมพีเรียล ควีนส์ พาร์ค (Imperial Queen's Park)
22	อิมพีเรียล ทารา (Imperial Tara)
23	อินเตอร์ คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ (Inter Continental Bangkok Hotel)
24	เจ.ดับบลิว. แมริออท กรุงเทพฯ (J.W. Marriott Bangkok Hotel)
25	จิม ลอดจ์ (Jim's Lodge)

ลำดับ	ชื่อโรงแรม
26	แลนด์มาร์ค (Landmark Hotel)
27	ลีลา อินน์ (Leela Inn)
28	มาเจสติก แกรนด์ กรุงเทพฯ (Majestic Grande Hotel Bangkok)
29	มาเจสติก สวีท (Majestic Suites)
30	นานา (Nana Hotel)
31	โนโวเทล โลตัส กรุงเทพฯ (Novotel Lotus Bangkok)
32	โนโวเทล สยามสแควร์ (Novotel Siam Square)
33	ปาร์ค กรุงเทพฯ (Park Hotel Bangkok)
34	ปทุมวัน 프린ซ์เซส (Pathumwan Princess)
35	พินนาเคิล สุขุมวิท อินน์ (Pinnacle Sukhumvit Inn)
36	พลาซ่า แอทเธนี (Plaza Athenee)
37	ราชา (Racha)
38	แรมแบรนท์ (Rambrant)
39	รีเจนซี ปาร์ค กรุงเทพฯ (Regency Park Bangkok)
40	รีโน (Reno)
41	รอยัล เอเชีย ลอดจ์ (Royal Asia Lodge)
42	รอยัล เบงจา (Royal Benja)
43	รอยัล ปาร์ค วิว (Royal Park View)
44	สวัสดี สุขุมวิท (Sawasdee Sukhumvit)
45	เชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท (Sheraton Grande Sukhumvit)
46	เซนต์ เจมส์ (St. James Hotel)
47	สุขุมวิท คราวน์ กรุงเทพฯ (Sukhumvit Crown Hotel Bangkok)
48	สวิส ปาร์ค (Swiss Park Hotel)
49	ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn Hotel)
50	ไท-ปิ่น กรุงเทพฯ (Tai Pan Hotel Bangkok)
51	ดิ แอมบาสซาเดอร์ กรุงเทพฯ (The Ambassador Hotel Bangkok)
52	เดอะ เดวิส (The Davis Hotel)
53	เดอะ โฟร์ ริงส์ (The Four Wing Hotel)
54	แมนฮัตตัน (Manhattan Hotel)
55	เดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit)
56	แกรนด์ สุขุมวิท บาย โซฟีเทล (Grand Sukhumvit by Sofitel)
57	วินเซอร์ สวีท กรุงเทพฯ (Windsor Suites Hotel Bangkok)
58	วรบุรี สุขุมวิท (Woraburi Sukhumvit)
59	ซีนีธ สุขุมวิท (Zenith Sukhumvit)
60	ยูโร แกรนด์ (Euro Grande Hotel)

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด



Location of Hotels in the Survey Area

4. ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

4.1 ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ

การวิเคราะห์ด้านอุปทาน

อุปทานของโรงแรมระดับ 4 ดาวบริเวณสุขุมวิท-ปทุมวัน เพิ่มขึ้นในอัตราที่ค่อนข้างคงที่ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2543 4.2% ต่อปี หรือ 300 ห้องต่อปี ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2549 มีโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษา จำนวน 18 โรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 6,089 ห้อง จำนวนห้องพักของโรงแรม 4 ดาวในบริเวณสุขุมวิทมี จำนวนมากกว่าในย่านปทุมวัน โดยคิดเป็น 68.9% ของห้องพักทั้งหมด

บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่านปทุมวัน-สุขุมวิทจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 6,380 ห้องในสิ้นปีพ.ศ. 2549 และจะเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยจนมีจำนวน 7,519 ห้องในปีพ.ศ. 2552 ห้องพักที่เพิ่มขึ้นส่วนมากจะอยู่ในบริเวณสุขุมวิท โดยคิดเป็น 59.3% ของห้องพักที่จะเพิ่มขึ้นทั้งหมด หรือ 849 ห้อง ในขณะที่บริเวณปทุมวันจะมีโรงแรมเปิดใหม่ 3 โรงแรม มีจำนวนห้องพักรวม 581 ห้อง

อุปทานของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ

โรงแรม	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549ป	2550ป	2551ป	2552ป
สวิสโซเทล ปาร์ค นายเลิศ กรุงเทพฯ (Swissotel Nai Lert Park Bangkok)	338	338	338	338	338	338	338	338	338	338
อโนมา (Arnoma)	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
ปทุมวัน 프린ซ์เชส (Pathumwan Princess)	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462
โนโวเทล สยามสแควร์ (Novotel Siam Square)	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429
อิมพีเรียล ทารา (Imperial Tara)	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
แลนด์มาร์ค (Landmark Hotel)	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
อมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)	309	309	309	309	309	309	309	309	309	309
เบล-แอร์ 프린ซ์เชส กรุงเทพฯ (Bel Aire Princess Hotel Bangkok)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
แรมแบรนท์ (Rambrant)	369	369	369	369	369	369	369	369	369	369
เดอะ โฟร์ วINGS (The Four Wing Hotel)	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
อิมพีเรียล ควีนส์ ปาร์ค (Imperial Queen's Park Hotel)	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287	1,287

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

โรงแรม	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549ป	2550ป	2551ป	2552ป
เซนต์ เจมส์ (St. James Hotel)	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
เดอะ เดวิส กรุงเทพฯ (The Davis Bangkok)				231	231	231	231	231	231	231
แกรนด์ เมอเคียว ปาร์ค อเวนิว (Grand Mercure Park Avenue)					221	221	221	221	221	221
มาเจสติก แกรนด์ กรุงเทพฯ (Majestic Grande Bangkok)					251	251	251	251	251	251
ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn)						377	377	377	377	377
ดรีม (Dream Hotel)							100	100	100	100
แกรนด์ สุขุมวิท โดย โซฟิเทล (Grand Sukhumvit by Sofitel)							386	386	386	386
สยาม แอท สยาม (ป) (Siam@Siam)							203	203	203	203
เดอะ ปาร์ค พลาซ่า (ป) (The Park Plaza)							88	88	88	88
แมริออท คอร์ทยาร์ด (ป) (Marriott Courtyard)								322	322	322
คราวน์ พลาซ่า (Crown Plaza) (ป)								345	345	345
ฮิป (Hip Hotel) (ป)								75	75	75
มาดูซี (MaDuZi Hotel) (ป)								41	41	41
เดอะ วัลท์ (The Valt) (ป)								300	300	300
हररยา บูติก (ป) (Hansar Boutique Hotel)										56
	4,523	4,523	4,523	4,754	5,226	5,603	6,380	7,463	7,463	7,519

ป = ประมาณการ

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การวิเคราะห์อุปทานตามกลุ่มผู้บริหารโครงการ

แบรนด์หรือบริษัทที่บริหารโครงการมีผลต่อศักยภาพในการแข่งขัน และราคาห้องพักที่จะได้รับของ
โรงแรม จากการสำรวจ พบว่า มีโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่านปทุมวัน-สุขุมวิทที่บริหารโดยกลุ่มบริหารโรงแรม
จากต่างประเทศ 6 โรงแรม ในขณะที่โรงแรมระดับ 4 ดาวที่เหลืออีก 12 โรงแรมดำเนินการโดยกลุ่มบริหารคน
ไทย

โรงแรมระดับ 4 ดาว ที่ใช้กลุ่มผู้บริหารต่างชาติในบริเวณที่ทำการสำรวจ ได้แก่ โรงแรม แกรนด์
สุขุมวิท โดย โซฟิเทล, โรงแรม สวิสโซเทล ปาร์ค นายเลิศ, โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ, โรงแรม โนโวเทล

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ
แข่งขันของโรงแรมอมารี ภูเก็ต

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

สยามสแควร์, แกรนด์ เมอเคียว ปาร์ค อเวนิว และ โรงแรม ดรีม โฮเทล กรุงเทพฯ ซึ่งประกอบด้วยห้องพัก
จำนวน 1,851 ห้อง

จากการพิจารณาเปรียบเทียบของโรงแรมอมารี ภูเก็ต บริษัทฯมองว่าโรงแรมอมารี ภูเก็ต
เป็นโรงแรมที่สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมระดับ 4 ดาวที่ไม่ได้เป็นเซนต์ชาดี้ เพราะว่ามี
มานานกว่า 41 ปีแล้ว และโรงแรมยังได้มีการปรับปรุงโครงสร้าง ห้างอาหารและห้องพักในส่วน
ของสยามสแควร์ คิดเป็นพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของโรงแรมในปีพ.ศ. 2547 และพื้นที่ส่วนที่เหลือ
จะทำการปรับปรุงในปีพ.ศ. 2550

อุปทานของโรงแรมระดับ 4 ดาว แบ่งตามแผนการบริหารในบริเวณที่ทำการสำรวจ

	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก
แบรนด์ต่างชาติ	6	1,851
แบรนด์ในประเทศ	12	4,238
รวมทั้งสิ้น	18	6,089

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักที่ได้รับของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษา

ถึงแม้ว่ามีโรงแรม 4 ดาวเพิ่มขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษาอย่างต่อเนื่อง ความต้องการห้องพักก็ได้มีการ
เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน จากการสำรวจ อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณภูเก็ต-
สุทิววิท อยู่ในระดับสูงที่ 86.9% ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยเฉพาะในบริเวณภูเก็ต ถึงแม้จะมี
โรงแรมระดับ 4 ดาวที่ไม่ได้เป็นเซนต์ชาดี้ที่มีห้องพักมากถึง 3,490 ห้อง แต่การดำเนินงานยังไปได้ดี โดย
อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยอยู่ 86.3%

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549

	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย
ภูเก็ต-ภูเก็ต			
แบรนด์ต่างชาติ	3	1,144	86.9%
แบรนด์ในประเทศ	2	748	87.9%
รวม	5	1,892	87.3%
ภูเก็ต-ภูเก็ต 1-55			
แบรนด์ต่างชาติ	3	707	88.9%
แบรนด์ในประเทศ	10	3,490	86.3%
รวม	13	4,197	86.7%
รวมทั้งสิ้น	18	6,089	86.9%

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

สุขุมวิทในปี พ.ศ. 2548 สูงถึง 78.7%) ในกรณีที่กำหนดสมมติฐานว่า ปริมาณการเข้าพักของโรงแรมในย่าน
ปทุมวัน-สุขุมวิทขยายตัวเท่ากับการขยายตัวของการเข้าพักในโรงแรมกลุ่มที่ 1 (2.5%) หรือการขยายตัวของ
นักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 ในอดีต (7.5%) อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่าน
ปทุมวัน-สุขุมวิทควรอยู่ในช่วงระหว่าง 64.6%-81.5% ในปีพ.ศ. 2549-2551 หากไม่มีเหตุการณ์รุนแรงกระทบ
ต่อตลาดการท่องเที่ยว โดยหากพิจารณาจากอัตราการขยายตัวเฉลี่ย 5%ต่อปี อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม
ระดับ 4 ดาวในย่านปทุมวัน-สุขุมวิท ควรมีค่าอยู่ระหว่าง 67.8%-74.2% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต
โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดจะมีอัตราการเข้าพักสูงกว่าโรงแรมกลุ่ม 1 โดยเฉลี่ย ขึ้นอยู่กับราคาห้องพักที่โรงแรม
ต้องการได้รับ

ประมาณการตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท ตั้งแต่ปีพ.ศ.2548-2552ปี

ปี	อุปทาน(ห้อง)	กรณีที่ต้องการ ขยายตัว 2.5%	กรณีที่ต้องการ ขยายตัว 5%	กรณีที่ต้องการ ขยายตัว 7.5%
		อัตราการเข้าพัก	อัตราการเข้าพัก	อัตราการเข้าพัก
2548	5,603	78.7%	78.7%	78.7%
2549ป	6,380	73.7%	75.5%	77.3%
2550ป	7,463	64.6%	67.8%	71.1%
2551ป	7,463	66.2%	71.2%	76.4%
2552ป	7,519	67.4%	74.2%	81.5%

ป = ประมาณการ

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

5. การวิเคราะห์โครงการ โรงแรมอมารี ภูเก็ต

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	โรงแรมอมารี ภูเก็ต
สถานที่ตั้ง	สุขุมวิท 5
ที่อยู่	2 ซอย 5 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ 10110
เจ้าของ	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้ดำเนินการ	บริษัท อมารี โรงแรม และรีสอร์ท จำกัด
ขนาดที่ดิน	2-0-57.9 ไร่
จำนวนอาคาร	2 อาคาร
พื้นที่ก่อสร้างรวม	27,277.5 ตร.ม.
ปีที่สร้างเสร็จ	พ.ศ. 2532
ปีที่มีการปรับปรุง	พ.ศ. 2541 และ 2547

	สยามวิง	กรุงเทพฯ วิง
จำนวนชั้น	14	27
จำนวนห้องพัก	121	188

จำนวนลิฟต์	7
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	74.7% (เฉลี่ยปี พ.ศ.2549)
ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืน	3,053.77 บาท (เฉลี่ยปี พ.ศ. 2549)



5.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อระดับการแข่งขันของโรงแรมอมารี ภูเก็ต มีดังต่อไปนี้

ทำเลและสถานที่ตั้ง

ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า(BTS) ถึงแม้ว่าโรงแรมระดับ 4 ดาวที่อยู่ในบริเวณที่ทำการสำรวจจะอยู่ในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ แต่มีเพียงโรงแรมอมารี ภูเก็ต, โฮลیدی อินน์, แลนด์มาร์ค และ ปทุมวัน พรีเมียมเท่านั้นที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า (BTS) และถนนใหญ่ โรงแรมอื่นๆ ตั้งอยู่ในซอยย่อย นอกจากการเข้าถึงได้ง่ายแล้ว โรงแรมยังตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ศูนย์อาหาร ร้านสะดวกซื้อ ฯลฯ โดยบางแห่งมีการเปิดดำเนินการตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งทำให้แขกผู้มาพักได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้นเมื่อเทียบกับโรงแรมอื่นๆที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

ห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

คุณภาพของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้หลังจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ แม้ว่าโรงแรมจะมีอายุมากกว่า 18 ปีแล้ว แต่โรงแรมก็มีการบำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพตึกและบริเวณโรงแรมอยู่เสมอ นอกจากนี้ การปรับปรุงพื้นที่ในอาคารสยามวิง ในปีพ.ศ.2547 ทำให้ห้องพักมีคุณภาพที่สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมระดับ 4 ดาวอื่นๆ ในบริเวณเดียวกัน นอกจากนี้หากการปรับปรุงห้องพักในอาคารกรุงเทพฯวิง แล้วเสร็จ น่าจะทำให้โรงแรมมีศักยภาพในการแข่งขันมากขึ้น

การตลาดและการบริหาร

แม้ว่าโรงแรมอมารี ภูเก็ตจะไม่ได้บริหารงานโดยเชนโรงแรมต่างชาติ แต่ทีมบริหารคือ สยามลอร์ดจ มีประสบการณ์ยาวนานในอุตสาหกรรมโรงแรมของไทยมากกว่า 18 ปี ประสบการณ์ระดับมืออาชีพนี้สามารถบริหารให้โรงแรมสามารถแข่งขันกับโรงแรมคู่แข่งได้ดี

การวิเคราะห์ SWOT

โอกาสทางการตลาด

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากความที่กรุงเทพมหานครเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้จากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ และการเติบโตของธุรกิจสายการบินต้นทุนต่ำคาดว่าจะส่งผลให้อุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น

- เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จึงทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จัดหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาโรงแรมระดับ 4 ดาว ในทำเลที่มีคุณภาพใกล้เคียงกับโรงแรมอมารี ภูเก็ต ได้ยากมากขึ้น
- การพัฒนาของพื้นที่ และการเพิ่มขึ้นของ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท จะทำให้บริเวณนี้ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวมากขึ้น

อุปสรรคทางการตลาด

- การแข่งขันอาจเพิ่มสูงขึ้นจากการที่จะมีโรงแรมระดับ 4 ดาว อีก 8 แห่ง ประกอบด้วยห้องพัก 1,430 ห้อง สร้างแล้วเสร็จในช่วงปีพ.ศ. 2549-2552
- ปัจจัยอื่นๆที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภัยธรรมชาติ วิกฤตการณ์เมือง เป็นต้น อาจกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยว

จุดแข็งของโครงการ

- ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมคู่แข่งอื่นๆ และรอบล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย
- สามารถแข่งขันได้ทางด้านคุณภาพและชื่อเสียง

จุดอ่อนของโครงการ

- ความสามารถในการแข่งขันน้อยกว่าโรงแรมเครือข่ายแบรนด์ต่างชาติที่เปิดใหม่
- โรงแรมสร้างแล้วเสร็จมานานกว่า 18 ปี ซึ่งอาจจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูง หรืออาจมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร โดยเฉพาะ อาคารกรุงเทพฯวิง เพื่อที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขัน

5.3 ผลการดำเนินงาน

จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าของโครงการ โรงแรมอมารี ภูเก็ต มีอัตราการใช้ห้องพักสูงถึง 73.5%-87.8% ระหว่างปีพ.ศ. 2544-2549 ผลการดำเนินงานของโรงแรมดีขึ้นอย่างมากหลังจากการปรับปรุงสยามวิงแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2547 โดยปีพ.ศ. 2549 ราคาห้องพักต่อคืนที่ได้รับจริงของโรงแรมเท่ากับ 3,054 บาท สูงกว่าปี พ.ศ.

2548 ประมาณ 1.9% ทั้งที่เกิดเหตุการณ์ปฏิกิริยาในช่วงเดือนกันยายน หรือสูงกว่าราคาเฉลี่ยที่ได้รับในปีพ.ศ. 2546 (ก่อนที่โรงแรมจะมีการปรับปรุง) ถึง 34.1% ซึ่งส่งผลให้รายได้ของโรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 164 ล้านบาทในปีพ.ศ. 2544 เป็น 284 ล้านบาทในปีพ.ศ. 2549 และคาดว่าจะรายได้จะเพิ่มสูงขึ้นอีกใน 2-3 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าการปรับปรุง อาคารกรุงเทพฯ ว่างแล้วเสร็จ

ส่วนการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี ภูเก็ต กับโรงแรมอื่นๆ ในบริเวณเดียวกันในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โรงแรมมีอัตราการเข้าพัก 83.3% ต่ำกว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่สำรวจเล็กน้อย (86.9%) เนื่องจากโรงแรมมีราคาห้องพักที่สูงกว่าเฉลี่ยของตลาด

ตารางด้านล่างแสดงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี ภูเก็ต ตามที่ได้รับจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี ภูเก็ตเฉพาะส่วนของห้องพัก ระหว่างปีพ.ศ.2544-2549

	2544	2545	2546	2547	2548	2549
รายได้จากห้องพัก	164	201	195	259	259	284
เปลี่ยนแปลง (%)		22.6%	-3.0%	32.8%	0.0%	9.6%
อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย	73.50%	87.80%	75.80%	79.60%	76.70%	74.7%
เปลี่ยนแปลง (จุด)		19.5%	-13.7%	5.0%	-3.6%	-2%
ราคาห้องพักที่ได้รับจริงโดยเฉลี่ย	1,980	2,031	2,277	2,884	2,998	3,054
เปลี่ยนแปลง (%)		2.6%	12.1%	26.7%	4.0%	1.9%

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

5.4 บทสรุป

บริษัทฯ เชื่อว่าผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิทจะยังคงอยู่ในระดับที่ดีต่อไป โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพมหานคร การพัฒนาโครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และการพัฒนาของพื้นที่บริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะผลักดันให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมในปทุมวัน-สุขุมวิทยังอยู่ในระดับที่น่าพอใจ แม้ว่าจะมีโรงแรมสร้างเสร็จใหม่เพิ่ม

จากการประมาณของบริษัทฯ อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท จะอยู่ที่ช่วง 68%-74% ระหว่างปีพ.ศ. 2550-2552 บริษัทฯเชื่อว่าอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมอมารี ภูเก็ต น่าจะอยู่ในช่วงที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาห้องพักที่ต้องการได้รับ

บริษัทฯ เชื่อว่า โรงแรมอมารี ภูเก็ต สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมส่วนใหญ่ที่ไม่ได้บริหารโดยเชนต่างประเทศในบริเวณเดียวกัน เนื่องจากที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ถนนสุขุมวิท และสถานีรถไฟฟ้า คุณภาพ

ของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมหลังจากที่มีการปรับปรุง รวมทั้งคุณภาพในการบริหาร
ซึ่งน่าจะให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักที่ได้สูงกว่าเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณเดียวกันที่
ไม่ได้บริหารโดยเชนต่างประเทศ

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ
รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด

- รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1. นายวรินทร์ นฤหล้า
2. นายกิรินทร์ นฤหล้า
3. นายนรินทร์ นฤหล้า
4. นายลักษณ์ นฤหล้า
5. นายอินทราณี นฤหล้า
6. นางอมรรัตน์ นฤหล้า
7. นายกิระपाल นฤหล้า
8. นายวิจิตร นฤหล้า
9. นางสุนิดา นฤหล้า
10. นางวิศรา นฤหล้า
11. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

- รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด

1. นายกิรินทร์ นฤหล้า
2. นายนรินทร์ นฤหล้า
3. นายวรินทร์ นฤหล้า
4. นายสุรินทร์ นฤหล้า
5. นายอมรินทร์ นฤหล้า
6. นายลักษณ์ นฤหล้า
7. นายราชวิน นฤหล้า