



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO.,LTD

หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์

Land and Houses Freehold and Leasehold Property Fund(LHPF)

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมนี้มีการรับประกันรายได้ขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 4 ปี และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงมีการรับประกันรายได้
- การรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการรับประกันรายได้ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ก่อนตัดสินใจลงทุน
- โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อยู่ภายใต้ข้อพิพาทเกี่ยวกับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งศาลอุทธรณ์และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาให้ยกฟ้อง อย่างไรก็ตาม หากศาลฎีกาพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์และศาลชั้นต้น อาจส่งผลให้ไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการทางด้านหน้าถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจขอเจรจาเช่าที่ดินประมาณ 5 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการหรืออาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกของโครงการจากเดิมเป็นการเข้า-ออกผ่านทางซอยทองหล่อ 8 เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และไม่มีพบว่ามีคดีพิพาทใดๆ กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกห้อง แลนด์ แอนด์ เฮาส์ –II และกองทุนรวมอาจต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความให้โจทก์รวมเป็นเงินประมาณ 1.64 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่าย 0.05% ของขนาดเงินกองทุนรวม 3,300 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
LAND AND HOUSES FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป

มูลค่าโครงการ 3,300,000,000 บาท จำนวนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย

ในระหว่างวันที่ 8 - 16 มีนาคม 2555

เวลา 8:30 น. - 15:30 น.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

สารบัญ

หัวเรื่อง	หน้า
คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	6
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	6
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	7
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ :	7
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน :	7
3.2.1 การลงทุนครั้งแรก	8
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	8
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	8
• แผนที่ตั้งโครงการ อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	9
• การบริหารจัดการ	9
• รายละเอียดของ โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	9
• รายละเอียดที่ดิน	10
• รายละเอียดห้องพัก	11
• ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พัก	11
• จุดเด่น	11
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	12
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	12
• แผนที่ตั้งโครงการ	13
• อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	13
• การบริหารจัดการ	13
• รายละเอียดของ โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	13
• รายละเอียดที่ดิน	14
• รายละเอียดห้องพัก	14
• ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พัก	14
• จุดเด่น	15

หัวข้อ	หน้า
โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	16
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	16
• แผนที่ตั้งโครงการ อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	16
• การบริหารจัดการ	16
• รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	17
• รายละเอียดที่ดิน	17
• ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก	18
• จุดเด่น	18
เงื่อนไขในการลงทุน	19
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	20
ข้อมูลราคาประเมิน	21
มูลค่าโครงการที่ประเมิน โดยผู้ประเมินปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม	22
3.2.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก	22
- แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก 3 โครงการ	23
ออกหาประโยชน์	
- นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	24
3.3 การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้สนับสนุนของกองทุนรวม	25
- ชื่อและที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้	25
- สรุปสาระสำคัญของการรับประกันรายได้	25
- การประมาณการรายได้และกำไรสุทธิ	26
3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	26
ที่กองทุนรวมลงทุน	
1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	
1.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซอร์วิส	26
อพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพัก	
อาศัยให้เช่าเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
1.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบ้านพักอาศัย	27
ให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	28
2.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ	28
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และ	
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	

หัวข้อ	หน้า
2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างของ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	29
3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	30
3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	30
3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และที่ได้มีการแก้ไข	31
3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่มีเงื่อนไข)	34
3.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และได้มีการแก้ไข	36
4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ	37
3.5 การประกันภัยและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	38
3.5.1 การประกันภัยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	38
3.5.2 การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	38
3.6 การทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	38
3.7 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlights)	39
3.8 ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	42
3.9 ความเสี่ยงในการลงทุน	42
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	51
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	51
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น	55
4.3 การกู้ยืมเงิน	56
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	57
6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	60
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	62
8. การโอนหน่วยลงทุน	63
9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	63
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	64
11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	68
12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	70
13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	71

หัวข้อ	หน้า
14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจำหน่าย และรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน	71
15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	72
16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	73
17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	73
18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	74
19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	75
20. การเสนอขายหน่วยลงทุน	76
20.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	76
20.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	77
20.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	78
20.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน	81
20.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	82
20.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	84
21. การจัดสรรหน่วยลงทุน	86
22. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	91
23. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	94
24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	95
25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	97
25.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	97
25.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	107
25.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)	109
25.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	109
25.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	110
26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	110
26.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	110
26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	111

หัวเรื่อง	หน้า
27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	117
28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	118
29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	119
30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	120
31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	120
32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	121
33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	122
34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเปลี่ยนและหรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	123
35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	124
36. การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	124
37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	124
38. อื่นๆ	125

ภาคผนวก

1. สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของผู้รับประกันรายได้
ตารางแสดงข้อมูลประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้
2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทน
ประจำงวด มกราคม 2555 – ธันวาคม 2555 ของกองทุนรวม
3. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ในกรณีที่แย่ที่สุด
4. รายงานสรุปผลการศึกษาตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติ

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการ	หมายถึง	โครงการ จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจดทะเบียน	หมายถึง	บริษัทที่มีหลักทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียนให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความ

		เห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้รับประกันรายได้	หมายถึง	ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้มีรายนามตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับแจกจ่าย
ผู้ลงทุนต่างดาว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างดาวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างดาวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ.2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้สิทธิอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์	หมายถึง	หนังสือค้ำประกันที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ออกให้กองทุนรวมเพื่อเป็นประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่อยู่บริษัทจัดการ : เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 14
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ (02) 286 – 3484 โทรสาร (02) 286 – 3585

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Land and Houses Freehold and Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : LHPF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 3,300 ล้านบาท (สามพันสามร้อยล้านบาท)
เงื่อนไข : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท (สิบบาท)
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 330,000,000 หน่วย (สามร้อยสามสิบล้านหน่วย)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท (สิบบาท)
- 2.6 มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ : 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ :

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน :

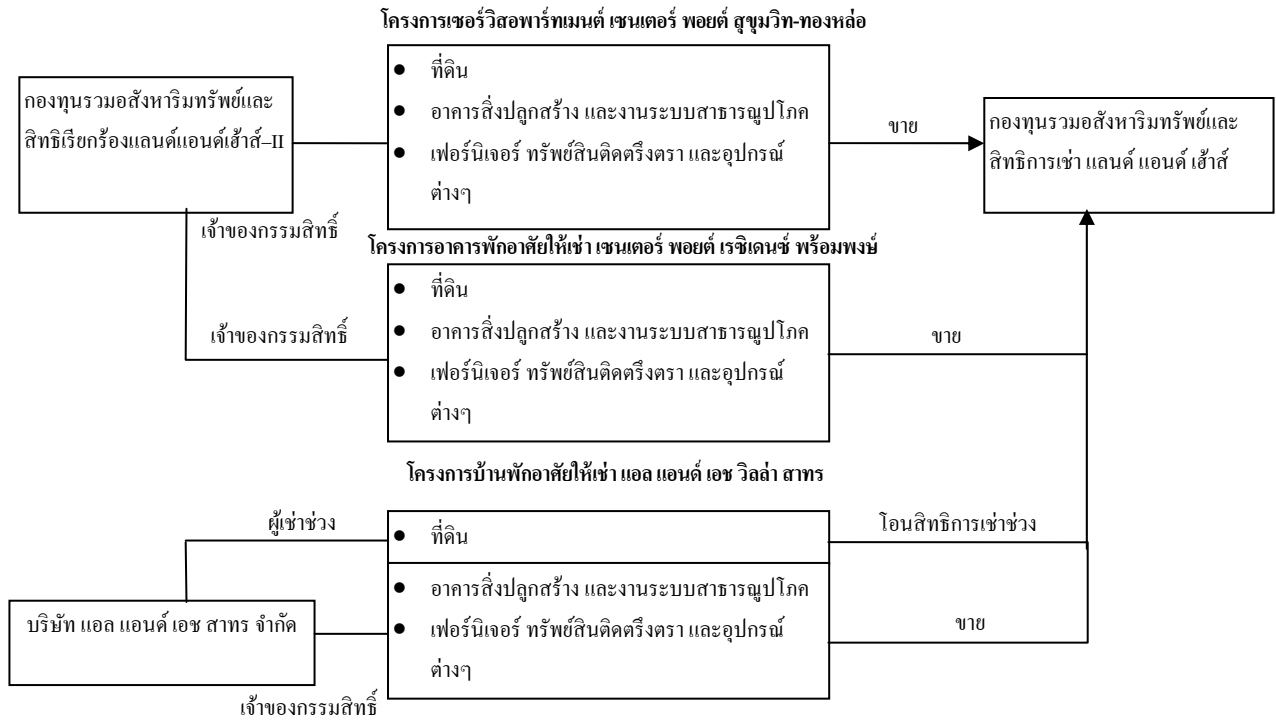
3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินโดยการเข้าซื้อ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

- (ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตราและอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกซื้อแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
- (ข) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตราและอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกซื้อแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
- (ค) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตรา และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 13 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 สิ้นสุดวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 และ รับโอนสิทธิการเช่าช่วงแบบมีเงื่อนไขเวลาต่อไปอีกประมาณ 14 ปี นับจากวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2568 สิ้นสุดวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2581 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด รวมระยะเวลาเช่าช่วง 27 ปีโดยประมาณ

การลงทุนในครั้งแรกของกองทุนรวมสามารถแสดงได้เป็นแผนภาพดังต่อไปนี้

แผนภาพแสดงการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์



โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

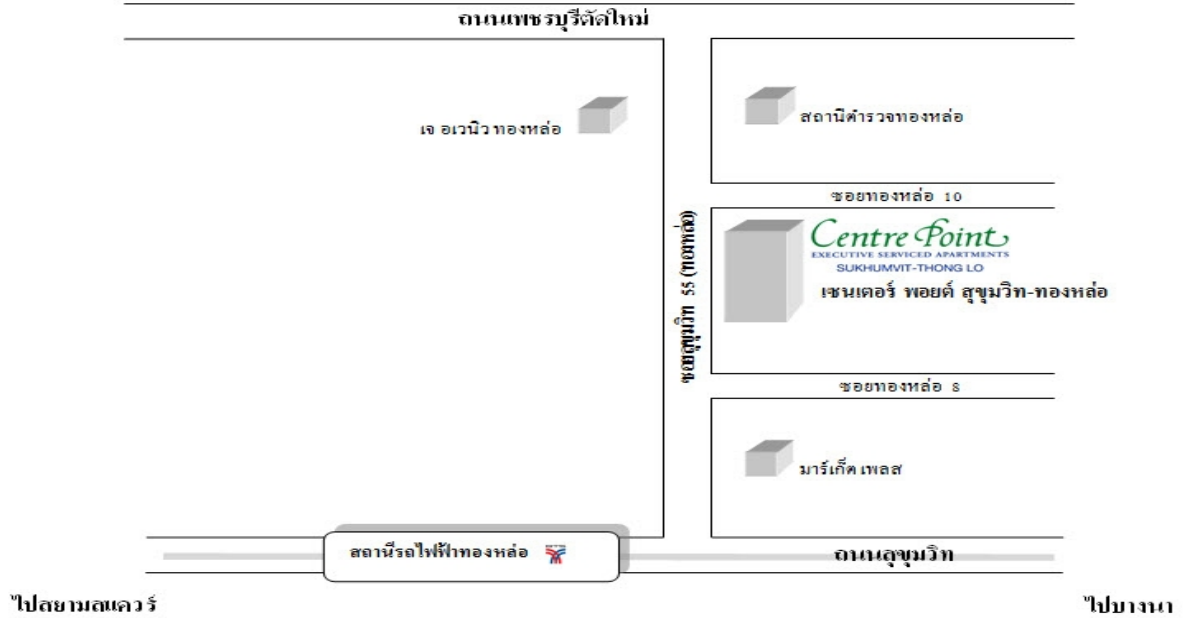
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อเป็นอาคารที่พักอาศัยให้เช่าพร้อมบริการ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่สำคัญของกรุงเทพฯ บนถนนสุขุมวิท ได้แก่ ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) บริเวณปากซอยทองหล่อ 8 ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ โดยได้รับการออกแบบจากการผสมผสานแนวความคิดของความเป็นไทยและความเป็นสากล เพื่อเป็นที่พักอาศัยให้เช่าแก่นักธุรกิจและครอบครัวของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย หรือนักธุรกิจที่มาประชุมติดต่อธุรกิจในประเทศไทย โดยมีห้องพักที่ได้รับการออกแบบให้มีประโยชน์ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งห้องรับแขก ห้องนอน ห้องครัวและห้องน้ำ โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม นอกจากนี้ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง เเคเบิ้ลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เตาไรด์และที่รองไรด์ เครื่องซักผ้า ตู้แช่ เป็นต้น โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อมีรูปแบบห้องพักแบบสตูดิโอ แบบหนึ่งห้องนอน และแบบสองห้องนอน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสัมมนาการ ห้องประชุม อินเทอร์เน็ต เป็นต้น

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ตั้งอยู่เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ บนพื้นที่ 2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เป็นอาคารสูง 11 ชั้น และอาคารจอดรถ 2 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 156 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 13,800 ตารางเมตร ที่จอดรถในอาคารจำนวน 111 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2548 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพัก รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

การบริหารจัดการ

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ปัจจุบันดำเนินการบริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร ในฐานะผู้เช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกเช่าแลนด์เฮ้าส์-II ในฐานะผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างมาเป็นระยะเวลาประมาณ 7 ปี ซึ่งสัญญาเช่าอาคารฉบับล่าสุดจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้เป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกเช่าแลนด์เฮ้าส์-II พร้อมงาน

ระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 7041 7087 และ 11769 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้มกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	7041	4490	1	2	77	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ เรียกรอ้งแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
2	7087	4491	0	0	45	
3	11769	4489	0	3	97	
รวม			2	3	19	

2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ

กองทุนรวมจะซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ติดตังและใช้งานภายในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอ้งแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II

ในขณะที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทางเข้าออกของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 5 ตารางวา อยู่ภายใต้ข้อพิพาทระหว่างนายบุญลือ ทองบุญรอด ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายทองหล่อ ทองบุญรอด (โจทก์) กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอ้งแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II (จำเลย) เรื่องละเมิดและขับไล่ ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำที่ 4438/2549 คดีหมายเลขแดงที่ 12311/2552 โดยที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาขึ้นตามศาลชั้นต้นที่พิพากษาให้ยกฟ้องจำเลย เนื่องจากพยานหลักฐานของจำเลยมีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานของโจทก์ และข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่านายทองหล่อได้อุทิสที่ดินพิพาทให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกันโดยกระทำด้วยวาจาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2497 ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน โจทก์ไม่อาจอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทว่าโจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทสืบตอจากนายทองหล่อเจ้ามรดกได้อีกตอไป ทั้งนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา โดยโจทก์ได้ยื่นฎีกาไว้แล้ว ณ วันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลที่ปรากฏในหัวข้อความเสี่ยงจากการไม่มีสิทธิใช้ทางเข้าออกโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เนื่องจากกรณีข้อพิพาท (ข้อ 3.9 (ข) 6)) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เพิ่มเติม

รายละเอียดห้องพักของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)
สตูดิโอ (Studio)	19	32-38
หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)	99	68-87
สองห้องนอน (Two-bedroom unit)	38	131-142
รวม	156	

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate) 6 ปี ย้อนหลังของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2549 - 2554 โครงการมีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 87 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2549	2550	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าห้องพัก (พันบาท)	120,935	121,491	115,175	112,851	108,378	112,563
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	8,029	9,950	11,084	13,177	11,371	10,468
รายได้รวม (พันบาท)	128,964	131,441	126,259	126,028	119,749	123,031
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนห้องพัก)	87	90	80	84	87	91
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	838	815	868	813	751	747

เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553 ที่ผ่านมา ปัจจัยความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก ทั้ง สหรัฐอเมริกา ยุโรป และการเกิดสึนามิที่ญี่ปุ่น ทำให้งบประมาณของกลุ่มลูกค้าบริษัท ที่จะใช้ในการจัดหาที่พักอาศัยในต่างประเทศลดลง ตลอดจนภาวะความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทย ส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้ห้องพักของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ นโยบายการบริหารงานเดิมต้องการที่จะคงอัตราการใช้ห้องพักอาศัยไว้ เพื่อไม่ให้ห้องพักสูญเปล่าไปในแต่ละวัน จึงพยายามรักษาอัตราการใช้ห้องพักอาศัยไว้โดยการปรับค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อให้กำไรสุทธิของกิจการอยู่ในระดับคงที่ไม่ให้ได้รับผลกระทบ ให้ผ่านพ้นช่วงวิกฤตไปได้ โดยหากเศรษฐกิจและความมั่นคงกลับมาสู่สภาวะปกติ ก็จะมีแนวโน้มในการปรับราคาค่าเช่าขึ้นต่อไป

จุดเด่นของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย และสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมือง อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โดยที่ตั้งของโครงการไม่ไกลจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยทางโครงการมีการจัดรถรับส่งไปสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

2. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีมาตรฐานในรูปแบบไทยร่วมสมัย

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ประกอบด้วยห้องพักทั้งแบบสตูดิโอ หนึ่งห้องนอน และสองห้องนอน ที่ได้รับการออกแบบในรูปแบบไทยร่วมสมัย ภายในมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องอย่างครบครัน ทั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า ชุดครัว เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการนี้

3. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อยู่ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์เซนเตอร์ พอยต์

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์ ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงด้านเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยที่เซนเตอร์ พอยต์ มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มากกว่า 20 ปี โดยมีการให้บริการที่ดี ฐานลูกค้าที่กว้างและหลากหลาย และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

4. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

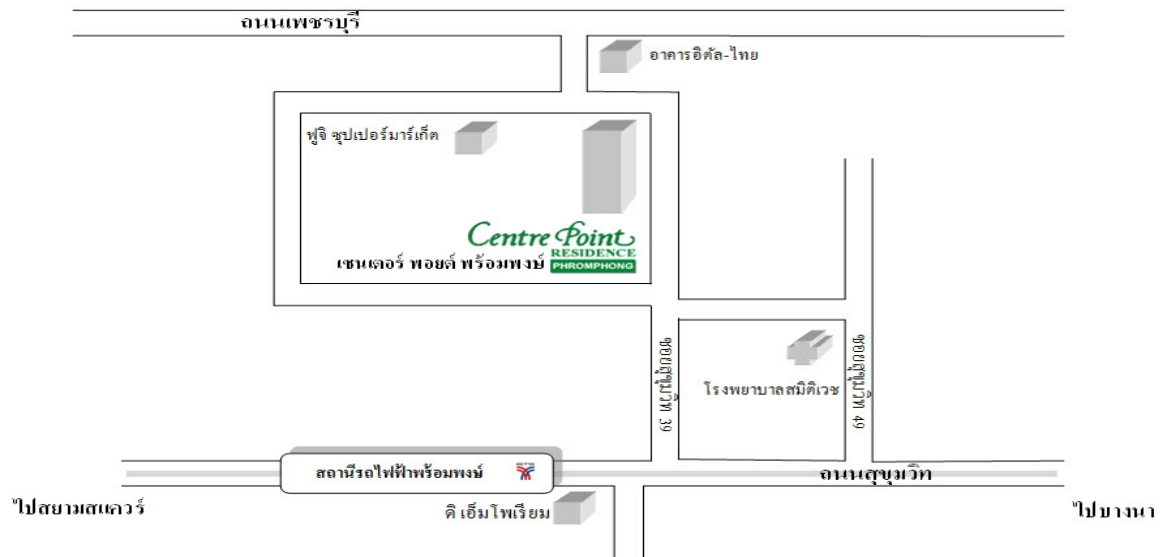
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีอัตราการเข้าพักสูงกว่าร้อยละ 80 อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของกลุ่มที่ให้บริการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง สิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในห้องพักและส่วนกลางที่ครบครัน รวมถึงการบริการและความสัมพันธ์ที่ดีของผู้บริหารโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นอาคารที่พักอาศัยให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยที่บริเวณดังกล่าวเป็นย่านที่พักอาศัยบริเวณหนึ่งในกรุงเทพฯ และเป็นบริเวณที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยนิยมพักอาศัย โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการที่เน้นห้องพักขนาดใหญ่ มีพื้นที่ห้องพักที่กว้างขวาง และมีระเบียงโดยรอบที่ให้ความรู้สึกสบาย เหมือนอยู่บ้าน รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ตไร้สายภายในห้องพัก นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ครบครัน ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ซาวน่า สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องสควอช ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ ห้องประชุม และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ประกอบด้วยห้องพักประเภทสามห้องนอน สี่ห้องนอน และพื้นที่เช่าสัปดาห์แบบดูเฟล็กซ์ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ บนพื้นที่ 3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นอาคารสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 76 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 23,500 ตารางเมตร ที่จอดรถ 267 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2547 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารทั้งหมดจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

นอกจากนี้ยังมีอาคาร 3 ชั้น พื้นที่ประมาณ 1,100 ตารางเมตร ปัจจุบันให้เช่าแก่ผู้ประกอบการสปา

การบริหารจัดการ

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ปัจจุบันดำเนินการบริหารโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอาคารซึ่งทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์-II ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มาเป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี ซึ่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอาคารฉบับล่าสุดจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตรงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์-II โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 8 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4751 24375 243295 243296 243297 243298 243299 และ 243300 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้มกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	4751	1001	1	2	56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ เรียกร่องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
2	24375	1000	1	0	53	
3	243295	5522	0	0	53	
4	243296	5523	0	0	25	
5	243297	5524	0	0	24	
6	243298	5525	0	0	25	
7	243299	5526	0	0	27	
8	243300	5527	0	0	51	
รวม			3	1	14	

2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ

กองทุนรวมจะซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และอาคาร 3 ชั้น ที่ในปัจจุบันให้เช่าแก่ผู้ประกอบการสปา จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร่องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II

รายละเอียดห้องพักของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)
สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	36	263
สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)	36	329
เพนท์เฮ้าส์ (Penthouse)	4	473-642
รวม	76	

ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 6 ปีย้อนหลังของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2549 - 2554 โครงการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 83 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2549	2550	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าห้องพัก (พันบาท)	81,081	94,618	96,612	80,846	87,359	85,039
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	13,536	14,674	13,660	12,437	12,964	13,002
รายได้รวม (พันบาท)	94,617	109,292	110,272	93,283	100,323	98,041
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนห้องพัก)	71	86	89	77	88	89
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	405	388	380	373	348	338

เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553 ที่ผ่านมา บังคับความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก ทั้ง สหรัฐอเมริกา ยุโรป และการเกิด สึนามิที่ญี่ปุ่น ทำให้งบประมาณของกลุ่มลูกค้าบริษัท ที่จะใช้ในการจัดหาที่พักอาศัยในต่างประเทศลดลง ตลอดจนภาวะความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทย ส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นโยบายการบริหารงานเดิมต้องการที่จะคงอัตราการเข้าพักอาศัยไว้ เพื่อไม่ให้ห้องพัสดุสูญเปล่าไปในแต่ละวัน จึงพยายามรักษาอัตราการเข้าพักอาศัยไว้โดยการปรับค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อให้กำไรสุทธิของกิจการอยู่ในระดับคงที่ไม่ให้ได้รับผลกระทบ ให้ผ่านพ้นช่วงวิกฤตไปได้ โดยหากเศรษฐกิจและความมั่นคงกลับมาสู่สภาวะปกติ ก็จะมีแนวโน้มในการปรับราคาค่าเช่าขึ้นต่อไป

จุดเด่นของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

1. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญย่านหนึ่ง และย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย และสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมือง อาคารสำนักงานห้างสรรพสินค้า เช่น ห้างดิเอ็มโพเรียม ฟู้ดเชปเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งเป็นย่านที่ชาวต่างชาตินิยมมาจับจ่ายใช้สอย โดยที่ตั้งของโครงการไม่ไกลจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยทางโครงการมีการจัดรถไปส่งยังสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ จะเน้นลูกค้าที่พักอาศัยระยะยาว ที่ต้องการห้องพักขนาดใหญ่ ตั้งแต่สามห้องนอน สี่ห้องนอน หรือพื้นที่แฮตส์ โดยจะให้พื้นที่กว้างขวาง สะดวกสบาย และมีจำนวนห้องที่ไม่แออัด รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เคเบิลทีวี และอินเตอร์เน็ตไร้สาย สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการนี้ นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง

3. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ อยู่ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์เซนเตอร์ พอยต์

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์ ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยที่เซนเตอร์ พอยต์มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานมากกว่า 20 ปี โดยมีการให้บริการที่ดี ฐานลูกค้าที่กว้างและหลากหลาย และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

4. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ มีผลประกอบการที่ดี

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการที่พักอาศัยให้เช่า ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 80 เนื่องจากฐานลูกค้าเป็นลูกค้าระยะยาวทำให้ลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดจากธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่า ห้องพักที่มีขนาดใหญ่ตั้งแต่สามห้องนอนขึ้นไป ซึ่งจะมีโครงการที่เป็นคู่แข่งไม่มาก และพื้นที่ในห้องพักในแต่ละประเภทที่มีขนาดใหญ่กว่าห้องพักของกลุ่มคู่แข่งที่ให้บริการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง

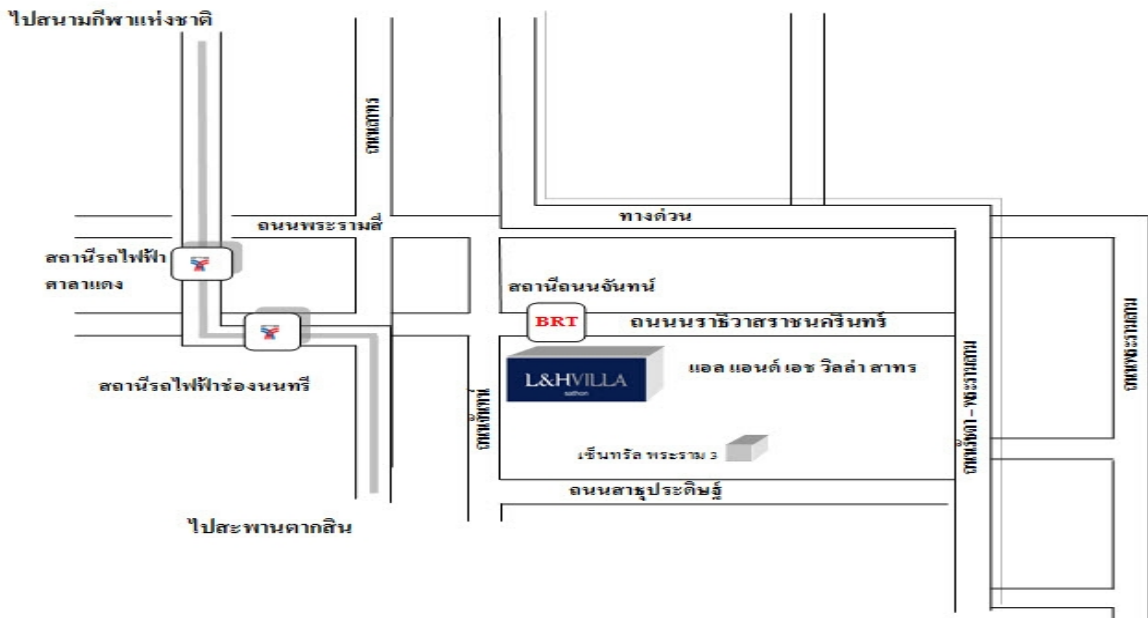
โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่มีลักษณะโดดเด่น โดยมีบ้านเดี่ยวให้เช่า 37 หลัง พร้อมอาคารสโมสร ที่อยู่ร่วมกันเป็นชุมชนใจกลางเมือง บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ใกล้สถานีรถไฟบีอาร์ที ถนนจันทน์ และไม่ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วน บ้านพักได้รับการออกแบบเป็นบ้านทรงไทยประยุกต์ มีสระว่ายน้ำและสวนในบ้านแต่ละหลัง โดยมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ได้แก่ สโมสรส่วนกลาง ห้องออกกำลังกาย ซาวน่า สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องสัมมนา ห้องประชุม รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิดในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ตั้งอยู่เลขที่ 88 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ บนพื้นที่ 11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 37 หลัง โดยบ้านจะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น พื้นที่ใช้สอยต่อหลังประมาณ 425 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถ ภายในบ้านมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ตู้เย็น เตาอบ เตาไมโครเวฟ ตู้แช่ไวน์ เครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และยังมีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวสำหรับบ้านแต่ละหลัง โดยบ้านที่พักอาศัยได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2550 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

การบริหารจัดการ

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ปัจจุบันดำเนินการบริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการโครงการ ซึ่งทำขึ้นระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกับบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มาเป็นระยะเวลาประมาณ 5 ปี ซึ่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการโครงการฉบับล่าสุดจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้เป็นการประกอบกิจการโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ วิลล่า สาทร โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครัว และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สาทร จำกัด และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สาทร จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิการเช่าช่วงระยะยาวในที่ดิน

กองทุนรวมจะรับโอนสิทธิการเช่าช่วงระยะยาวในที่ดินจำนวน 4 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 5350 5351 6142 และ 6228 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับปัจจุบันระหว่างบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สาทร จำกัด และบริษัท ดวงเดช จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงซึ่งในปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 13 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 สิ้นสุดวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 และสัญญาเช่าช่วงแบบมีเงื่อนไขเป็นเวลาสำหรับระยะเวลาอีกประมาณ 14 ปี (นับจากวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2568 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2581) ซึ่งสัญญาเช่าช่วงทั้งสองฉบับได้รับการจดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว โดยเมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง สัญญาเช่าช่วงแบบมีเงื่อนไขดังกล่าวจะมีผลต่อไปอีก

ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาสามารถกำหนดระยะเวลาการเช่าได้เพียงครั้งละไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปีนับแต่วันต่อสัญญา อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าช่วงทั้งสองฉบับดังกล่าวข้างต้นซึ่งได้รับการจดทะเบียนกับกรมที่ดินแล้วอาจถูกตีความอย่างเคร่งครัดในอนาคตว่าเป็นการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 30 ปี และมีผลใช้บังคับได้เพียง 30 ปีเท่านั้น ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมอาจสามารถใช้ประโยชน์ในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ วิลล่า สาทรได้เพียงประมาณ 13 ปีเท่านั้น

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ วิลล่า สาทร ที่กองทุนรวมจะรับโอนสิทธิการเช่าช่วง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้มีกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	5350	363	4	3	71	1. นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ 2. น.ส. ดวงใจ เอกะหิตานนท์ 3. นายธีรเดช พยัคฆาภรณ์
2	5351	275	4	3	52.6	
3	6142	260	0	2	23.8	
4	6228	365	1	1	69.2	
รวม			11	3	16.6	

โดยที่บริษัท ดวงเดช จำกัด เป็นผู้เช่าจาก นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ น.ส. ดวงใจ เอกะหิตานนท์ และนายธีรเดช พยัคฆาภรณ์ และเป็นผู้ให้เช่าช่วงแก่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สาทร จำกัด

2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ

กองทุนรวมจะซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆที่ ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร จากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด

ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 4 ปีย้อนหลังโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่าแอลแอนด์เอชวิลล่าสาทร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2551 - 2554 โครงการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 72 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าบ้านพัก (พันบาท)	62,914	61,795	57,909	68,177
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	7,620	8,550	6,610	7,165
รายได้รวม (พันบาท)	70,534	70,345	64,519	75,342
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนบ้านพัก)	68	70	68	83
อัตราค่าบ้านพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/หลัง/เดือน)	208,380	198,826	191,802	184,269

เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553 ที่ผ่านมา บังคับความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก ทั้ง สหรัฐอเมริกา ยุโรป และการเกิด สึนามิที่ญี่ปุ่น ทำให้งบประมาณของกลุ่มลูกค้าบริษัท ที่จะใช้ในการจัดหาที่พักอาศัยในต่างประเทศลดลง ตลอดจนภาวะความ ไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทย ส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นโยบายการบริหารงานเดิมต้องการที่จะคงอัตราการเข้าพักอาศัยไว้ เพื่อไม่ให้ห้องพัสดุสูญเปล่าไปในแต่ละวัน จึงพยายามรักษาอัตราการ เข้าพักอาศัยไว้โดยการปรับค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อให้กำไรสุทธิของกิจการอยู่ในระดับคงที่ไม่ให้ได้รับผลกระทบ ให้ผ่านพ้น ช่วงวิกฤตไปได้ โดยหากเศรษฐกิจและความมั่นคงกลับมาสู่สภาวะปกติ ก็จะมีแนวโน้มในการปรับราคาค่าเช่าขึ้นต่อไป

จุดเด่นของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

1. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการบ้านเดี่ยวให้เช่าตั้งอยู่ใจกลางเมือง

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ อยู่ใกล้แหล่ง ธุรกิจใจกลางเมืองย่านถนนสาทร สีลม ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าต่างๆ โดยที่ตั้งของโครงการอยู่ติด กับสถานีรถไฟบีอาร์ที ถนนจันทน์ และใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน ได้แก่ ทางด่วนพระราม 3 (ช่องนนทรี-นางลิ้นจี่) ทางด่วน ถนนสาทรประดิษฐ์ ทำให้มีความสะดวกสบายในการเดินทางแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

2. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่มีความโดดเด่น พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่มีความโดดเด่นที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ เพราะ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวให้เช่า 37 หลังที่อยู่ในชุมชนเดียวกันในใจกลางเมือง โดยจะเน้นลูกค้าที่พักอาศัยระยะยาว ที่ต้องการที่ พักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยว มีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวในบ้าน สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้อง

ประชุม ห้างออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิดในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร อยู่ภายใต้การบริหารงานของทีมงานเซเนเตอร์ พอยต์

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้ทีมงานเซเนเตอร์ พอยต์ซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันดีในปัจจุบัน โดยที่ทีมงานเซเนเตอร์ พอยต์ มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานมากกว่า 20 ปี โดยมีการให้บริการที่ดี ฐานลูกค้าที่กว้างและหลากหลาย และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

เงื่อนไขการลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ
 - (2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพียงบางส่วน เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือ ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการจะถือว่าการปรับเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือ
 - (2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว องค์กรใด กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าว

- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่กองทุนรวมจะไม่ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สิน และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยไม่ต้องขอมติ และ/หรือ ความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ถูกพักหรือถูกเพิกถอน

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ (1) หรือ (2) หรือ (3) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

เงินลงทุนในทรัพย์สิน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 3,289 ล้านบาท (สามพันสองร้อยแปดสิบเก้าล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งเป็น

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

- ค่ากรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,310 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
- ค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิดเन्ซ์ พร้อมพงษ์

- ค่ากรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,209 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)
- ค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 72 ล้านบาท (เจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

- ค่าโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
- ค่ากรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 551 ล้านบาท (ห้าร้อยห้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
- ค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7 ล้านบาท (เจ็ดล้านบาทถ้วน)

ข้อมูลราคาประเมิน

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

1. ราคาประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 1,372 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)
2. ราคาประเมินของบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 1,372 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

1. ราคาประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 1,283 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบสามล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)
2. ราคาประเมินของบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 1,287 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach)

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

1. ราคาประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 643 ล้านบาท (หก ร้อยสี่สิบสามล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach) และตาม รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน(สัญญาซื้อขายของเหลือประมาณ 27 ปี) ระบุว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุด อาจมีการรื้อถอนอาคาร ผู้ประเมินได้ประมาณการ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่า จะมีรายได้จากการรื้อถอนอาคารสุทธิประมาณ 2,000,000 บาท โดยผู้ประเมินไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะมีการต่อสัญญาหรือไม่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าช่วง และการรื้อถอนอาคารอาจมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านกฎหมายในอนาคต ประกอบกับการใช้ประโยชน์สูงสุด ณ เวลาเมื่อหมดสัญญาเช่าช่วง กฎหมายการก่อสร้างอาคาร มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงทำให้การรื้อถอนอาคารแล้วสร้างใหม่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ณ เวลานั้น ดังนั้นผู้ประเมินไม่ได้นำเรื่องปัจจัยการรื้อถอนอาคารเมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุด หรือ ณ เวลานั้นเข้ามาเกี่ยวข้องกับมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมิน และบริษัทจัดการมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากบริษัทประเมิน
2. ราคาประเมินของบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 เท่ากับ 644 ล้านบาท (หก ร้อยสี่สิบสี่ ล้านบาทถ้วน) โดยผู้ประเมินใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach) และตามรายละเอียด สัญญาเช่าช่วงที่ดิน(สัญญาซื้อขายของเหลือประมาณ 27 ปี) ระบุว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุด อาจมีการรื้อถอน อาคาร ผู้ประเมินได้ประมาณการว่า ทรัพย์สินลอยตัวภายในอาคารซึ่งสามารถขายต่อได้ตามงบการเงินเดือน กันยายน 2554 มีมูลค่าประมาณ 12,686,803 บาท และค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างรื้อถอนอาคาร ณ ช่วงเวลานี้ประมาณ 1,900,000 - 2,300,000 บาท โดยผู้ประเมินเห็นว่าที่ดินแปลงนี้ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์สูงสุดเหมาะสมแล้ว ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าที่สุดแล้วจะมีการต่อสัญญาอีกหรือไม่ ดังนั้นผู้ประเมินไม่ได้นำตัวเลขรายรับรายจ่ายที่ อาจเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดเข้าไปคำนวณในตารางวิเคราะห์มูลค่า และบริษัทจัดการมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากบริษัทประเมิน

มูลค่าโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม

ราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 3 โครงการ หากปรับปรุงด้วยโครงสร้างของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเนื้อหาสาระสำคัญ คือ การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม ในระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ดังนั้นจะทำให้โครงการทั้งสามมีมูลค่าภายหลังจากการปรับปรุงแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

	ราคาปรับปรุงมูลค่าประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอติวเซอร์ จำกัด	ราคาปรับปรุงมูลค่าประเมินของบริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,439 ล้านบาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบเก้าล้านบาท)	1,431 ล้านบาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาท)
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,345 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านบาท)	1,342 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านบาท)
โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แลนด์ แอนด์ เฮช วิลล่า สาทร	673 ล้านบาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)	662 ล้านบาท (หกร้อยหกสิบล้านบาท)

3.2.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการทั้งสาม โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะยังคงจ้างบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทั้งสามเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก โดยการให้เช่าและให้บริการโดยตรงกับผู้เช่ารายย่อย รายละเอียด ดังนี้

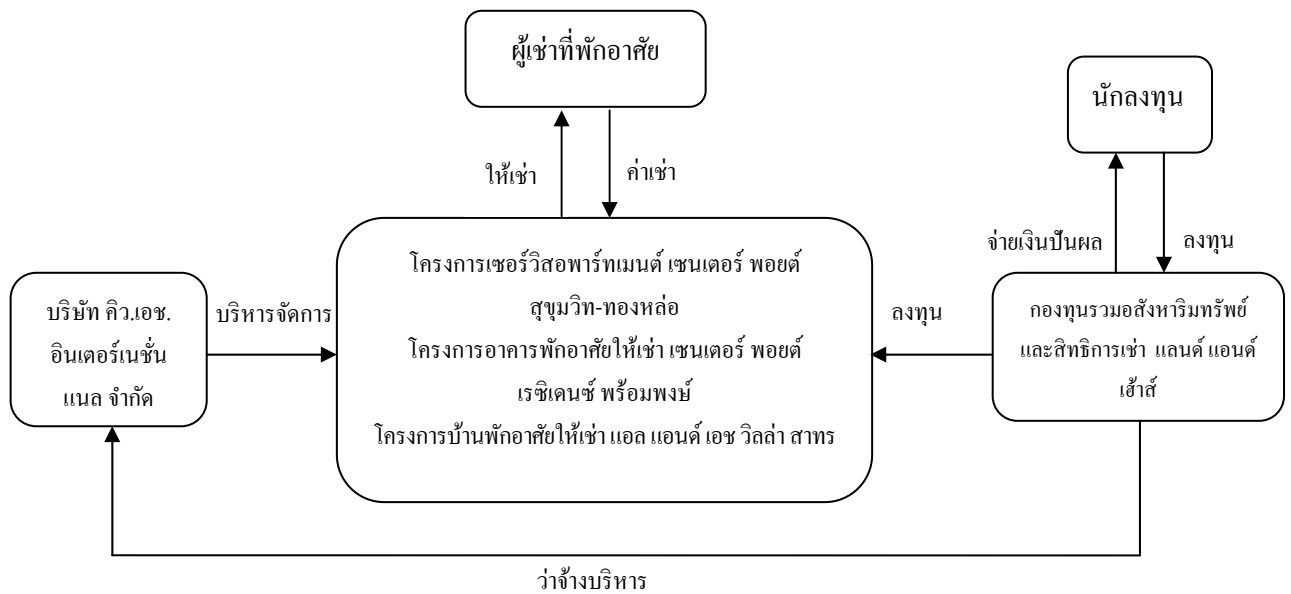
กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอาคารพักอาศัยให้เช่า และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตราและอุปกรณ์ต่างๆ ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แลนด์ แอนด์ เฮช วิลล่า สาทร โดยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าประมาณ 13 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 สิ้นสุดวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 และมีการเช่าช่วงแบบมีเงื่อนไขต่อไปอีกประมาณ 14 ปี นับจากวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2568 สิ้นสุดวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2581 และรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตรา และอุปกรณ์ต่างๆ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการดำเนินการเช่ารับช่วงสิทธิเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยและส่วนควบในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกเช่าแลนด์แอนด์เฮาส์-II สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์

พร้อมพงษ์ ในส่วน โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร กองทุนรวมจะดำเนินการเข้ารับช่วงสิทธิเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยและส่วนควบในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการแทนบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด เช่นกัน

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์โดยตรงกับผู้เช่าของ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้

แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก 3 โครงการ ออกหาประโยชน์



ข้อมูลของผู้เช่าเบื้องต้นสำหรับโครงการทั้งสาม (ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 ไม่มีผู้เช่าพักสัญชาติไทย) มีรายละเอียดดังนี้

- ก. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ
- ณ สิ้นปี 2554 โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่มีผู้พักอาศัยทั้งหมด
เอเชีย	89
ยุโรป	5
สหรัฐอเมริกา	2
อื่นๆ	4
รวม	100

ข. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ณ สิ้นปี 2554 โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่มีผู้พักอาศัยทั้งหมด
เอเชีย	55
ยุโรป	19
สหรัฐอเมริกา	15
อื่นๆ	11
รวม	100

ค. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

ณ สิ้นปี 2554 โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนบ้านที่มีผู้พักอาศัยทั้งหมด
เอเชีย	28
ยุโรป	43
สหรัฐอเมริกา	9
อื่นๆ	20
รวม	100

นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

จุดมุ่งหมายที่สำคัญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ การบริหารให้อสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างรายได้สุทธิ (รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ได้มากที่สุด ทั้งนี้ การบริหารเพื่อให้ได้รายได้สุทธิจากการให้เช่าให้ได้มากที่สุดนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบาย ดังนี้

1. การรักษาอัตราการใช้ (Occupancy rate) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
2. การกำหนดอัตราค่าเช่าและอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสภาพตลาดในขณะนั้นๆ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และสามารถหาผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นได้
3. การบริหารต้นทุนที่เกี่ยวข้องให้มีประสิทธิภาพ
4. การบำรุงรักษาโครงการให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้เป็นที่ดึงดูดใจสำหรับผู้เช่าอยู่เสมอ
5. การรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการดูแลและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าผ่านทาง การให้บริการก่อนและหลังการขาย
6. การปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

3.3 การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ ของกองทุนรวม

- ชื่อและที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้

Reco Plaza Pte Ltd.
 168 Robinson Road
 # 37-01 Capital Tower
 Singapore 068912
 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
 อาคารคิวิเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้
 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

- สรุปสาระสำคัญของ การรับประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวม ลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันรายได้ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ตกลงที่จะ รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวมโดยจะชำระเงินค่าสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่าง ระหว่าง (ก) จำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่ Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รับประกัน ซึ่งเท่ากับ 179.88 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ จำนวน 243.16 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2556 - 2558 กับ (ข) ผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หากกำไรสุทธิของกองทุนรวมในรอบบัญชีใด รอบบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม) ต่ำกว่าจำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เงินสนับสนุนในแต่ละปีที่ผู้รับประกันรายได้จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของกองทุนรวมเป็นระยะเวลาตามที่ได้อธิบายข้างต้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของกองทุนที่เกิดขึ้นจริงก่อนการสนับสนุนรายได้จากผู้รับประกันรายได้ในปี ดังกล่าว

อนึ่ง การพิจารณากำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวจะไม่รวมถึงผลกระทบจากการด้อยค่าและการเพิ่ม ค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจากการสอบทานและประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละปี

การรับประกันรายได้โดย Reco Plaza Pte Ltd. จะดำเนินการ โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย รวม 4 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่	ระยะเวลา	จำนวนเงิน
1	วันที่ 1 สิงหาคม 2555 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2556	30.30 ล้านบาท
2	วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2557	38.91 ล้านบาท
3	วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2558	38.91 ล้านบาท
4	วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2559	38.91 ล้านบาท

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบกองทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมิน ได้ในภาคผนวกของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

การประมาณการรายได้และกำไรสุทธิ

ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด โดยอ้างอิงจากรายงานการประเมินของบริษัท ทีเอที แวลูเอชัน จำกัด (“ผู้ประเมินสินทรัพย์”) ซึ่งจัดทำ ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 ได้ทำการประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถจ่ายออกเป็นเงินปันผลได้ในกรณีปกติ และเงินปันผลที่จ่ายของกองทุนรวมจากการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2556 เท่ากับ 234 ล้านบาท และ 231 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ประมาณการและสมมติฐานต่างๆ ได้สะท้อนมุมมองฝ่ายบริหารของผู้รับประกันรายได้ ที่มีผลต่อทิศทางการประกอบธุรกิจในอนาคตของผู้รับประกันรายได้ และมีสาระสำคัญตั้งอยู่บนการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของทรัพย์สินแต่ละแห่งเป็นสำคัญ โดยสมมติฐานแต่ละทรัพย์สินถูกพิจารณาแยกและเป็นอิสระต่อกัน เนื่องจากความแตกต่างในด้านสภาพการแข่งขัน ทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ตลอดจนขอบเขตและระดับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน เศรษฐกิจต่างๆ ทั้งนี้ รายละเอียดจะปรากฏในเอกสารแนบท้าย 2 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

1.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท – ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ผู้ขาย	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	<ul style="list-style-type: none"> ● 70 ล้านบาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ● 72 ล้านบาท (เจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์
การรับผิดชอบค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความ

<p>ความเสียหาย</p>	<p>เสียหายอันเนื่องมาจากการที่คำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ซื้อต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการผิดคำรับรองดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายในหนึ่งปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้ขายผิดคำรับรอง รวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และ • นอกจากคำรับรองของผู้ขายที่ระบุไว้ในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญาผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้ (1) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และ/หรือ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 60,000,000 บาท (หกสิบล้านบาท) ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองแต่ละครั้งมีจำนวนเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาท) • ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการผิดคำรับรองแต่เพียงผู้เดียว โดยจะไม่รับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกันกับบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ในฐานะผู้จะขายหรือผู้ขายหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ภายใต้ (1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (3) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ซึ่งเข้าทำกับผู้ซื้อ
---------------------------	--

1.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

<p>ผู้ซื้อ</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์</p>
<p>ผู้ขาย</p>	<p>บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด</p>
<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p>	<p>7 ล้านบาท (เจ็ดล้านบาทถ้วน) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร</p>
<p>การรับผิดชอบในความเสียหาย</p>	<p>ผู้ขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการที่คำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญา ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ซื้อต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการผิดคำรับรองดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายในหนึ่งปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้ขายผิดคำรับรอง รวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ

	<ul style="list-style-type: none"> นอกจากคำรับรองของผู้ขายในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญา ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้สัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท) ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าวแต่ละครั้งมีจำนวนเกินกว่า 2,000,000 บาท (สองล้านบาท) ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการผิดคำรับรองแต่เพียงผู้เดียว โดยจะไม่รับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกันกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์แอนด์เฮ้าส์-II ในฐานะผู้ขายหรือผู้ขายภายใต้ (1) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และ/หรือ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์
--	---

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

2.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท - ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ผู้จะขาย	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p><u>โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 11769, 7041, 7087 ตำบลคลองตัน อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินข้างต้น พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร <p><u>โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4751, 24375, 243295, 243296, 243297, 243298, 243299, 243300 ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอกลองเตย (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินข้างต้น พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อม

	พงษ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1,310 ล้านบาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน) สำหรับที่ดินที่จะซื้อและอาคารที่จะซื้อซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยด์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ● 1,209 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยเก้าล้านบาทถ้วน) สำหรับที่ดินที่จะซื้อและอาคารที่จะซื้อซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยด์ เรซิเดนซ์ พรีเมียมพงษ์
การรับประกันความเสียหาย	<p>ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้จะซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดคำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะซื้อต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบถึงกรณีดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ผู้จะซื้อเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้จะขายผิดคำรับรอง รวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้จะซื้อ และ ● นอกจากคำรับรองของผู้จะขายที่ระบุไว้ในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญา ผู้จะขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้ (1) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยด์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และ/หรือ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยด์ เรซิเดนซ์ พรีเมียมพงษ์ ซึ่งเข้าทำระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 60,000,000 บาท ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าค่าเสียหายที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 5,000,000 บาท และ ● ผู้จะขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการผิดคำรับรองแต่เพียงผู้เดียว โดยจะไม่รับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกันกับบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ในฐานะผู้จะขายหรือผู้ขายหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ตาม (1) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (3) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ผู้จะขาย	บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p><u>โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร</u></p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งผู้จะซื้อจะได้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ [●] ระหว่างบริษัท ดวงเคซ จำกัด และผู้จะซื้อ พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช</p>

	วิลล่า สาทร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	551 ล้านบาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) สำหรับอาคารที่จะซื้อซึ่งใช้ในการดำเนินประกอบกิจการ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร
การรับผิดชอบใช้ความเสียหาย	<p>ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้จะซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดคำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะซื้อต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบถึงกรณีดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ผู้จะซื้อเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ • นอกจากคำรับรองของผู้จะขายที่ระบุไว้ในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญา ผู้จะขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้สัญญาลฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง เป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 10,000,000 บาท ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 2,000,000 บาท และ • ผู้จะขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดอันเกิดจากการผิดคำรับรองของผู้จะขายแต่เพียงผู้เดียว โดยจะไม่รับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกันกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II ในฐานะผู้จะขาย ภายใต้ (1) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (2) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และ/หรือ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์พร็องพงษ์

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

ผู้โอน	บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามสินธร ซิตี จำกัด)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
ข้อกำหนดในสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้โอนเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 5350, 5351, 6228 และ 6142 ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา ตาม (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 11 มกราคม 2538 ระหว่างบริษัท ดวงเดซ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) และผู้โอน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และ (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2548 ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและผู้โอน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”)

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้โอนตกลงโอนและผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยมีผลนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับเป็นต้นไป ● ผู้รับโอนตกลงจะปฏิบัติตามในฐานะผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินตามรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทุกประการ ● ผู้โอนได้แจ้งให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยผู้โอนได้ดำเนินการให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงนามในหนังสือยินยอมและอนุญาตต่าง ๆ และส่งมอบให้กับผู้โอนเพื่อประกอบการดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินให้กับผู้รับโอนต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ● ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแนบสัญญาฉบับนี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินนี้ ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ● ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาและที่จะพึงเกิดขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่านี้แทนผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินด้วยทุกประการ (หากมี) ● ในกรณีที่ผู้รับโอนไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือผู้รับโอนไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับและให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใดๆต่อกัน
--	--

3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และที่ได้มีการแก้ไข (ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่จากสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ดวงเคห จำกัด
ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามสินธร ซิตี จำกัด)
เจ้าของที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> ● นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ ● นางสาวดวงใจ เอกะหิตานนท์ ● นายธีรเดช พยัคฆาภรณ์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5350, 5351, 6228 และ 6142 ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอพระโขนง (พระประแดง) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา (หมายเหตุ: เนื้อที่ที่ดินที่ระบุตามสัญญาเป็นเนื้อที่ประมาณการหลังถูกหักกลับส่วนที่ถูกเวนคืนเพื่อทำถนนแล้ว)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2538 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2568 (หมายเหตุ: ระยะเวลาการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 13 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555) ซึ่งเป็น

	ระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าช่วง)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงว่าจะต่อสัญญาเช่าช่วงให้อีก โดยเริ่มนับแต่วันที่ 11 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581 (หมายเหตุ: ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่มีเงื่อนไข) ฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2548 ซึ่งมีระยะเวลาเช่าช่วง 13 ปี 6 เดือน 16 วัน เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2568 รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.3)
ค่าตอบแทนในการเช่าช่วง	461,922,225 บาท โดยผู้เช่าช่วงชำระค่าหน้าดินและค่าตอบแทนการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2550 ครบถ้วนแล้ว ส่วนที่เหลือจำนวน 108,280,000 บาท ผู้เช่าช่วงจะชำระตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา
ภาษีอากร	ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บในทรัพย์สินที่เช่าเองทั้งสิ้น
คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ ในกรณีผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินทำให้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดโดยที่มิได้เกิดจากเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและมีสิทธิไล่เบียดเอาค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินตามความเป็นจริง
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าช่วงจะดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า สิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพที่ซ่อมแซมตลอดเวลาที่เช่าเสมือนที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และจะดำเนินการซ่อมแซม และ/หรือ ป้องกันกั้นตรายหรือความชำรุดเสียหาย ตามที่ผู้ให้เช่าช่วงแจ้งให้ทราบ ผู้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดการระงับ การรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า สิ่งปลูกสร้าง และสาธารณูปโภคเกินกว่าสิทธิ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงจะพึงมีสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงนี้
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้แทนมีอำนาจที่จะให้เช่า ให้เช่าช่วงได้เองทั้งสิ้น
การประกันภัย	<p>ผู้เช่าช่วงต้องจัดให้มีการประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมถึงความเสียหายใด ๆ อันเกิดขึ้นกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินที่เช่าในวงเงินเอาประกันใกล้เคียงกับมูลค่าของบรรดาส่งปลูกสร้างที่มีอยู่ เพื่อนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่จะได้รับมาก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่าช่วงเป็นผู้ออกเบี้ยประกันตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงตกลงยินยอมระบุรับประโยชน์ตามกรมธรรม์ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับแต่ละครั้ง หากไม่เกินร้อยละ 5 ของวงเงินประกันทั้งหมด ให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ หากจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับแต่ละครั้งเกินกว่าร้อยละ 5 ของวงเงินประกันทั้งหมด แต่ไม่เกินภาระหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินเป็นผู้รับประโยชน์ เมื่อภาระหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงินดังกล่าว* ลดน้อยลง หรือหมดสิ้นลง แล้วแต่กรณี วงเงิน

	<p>รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ส่วนที่เกินกว่าภาระหนี้สิน แต่ทั้งนี้เฉพาะส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 5 ของวงเงินประกันทั้งหมด ให้ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ตามส่วนที่เหลือโดยผู้ให้เช่าช่วงต้องนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับฝากเข้าบัญชีที่มีอยู่กับธนาคารซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนโดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงต้องลงนามร่วมกัน</p> <p>(* หมายเหตุ : เป็นข้อความตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งภายหลังจากการรับโอนสิทธิการเช่า ข้อความดังกล่าวจะไม่ใช้บังคับกับกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมจะไม่มีภาระหนี้สินใดๆต่อสถาบันการเงิน)</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีอาคารสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินที่เช่าเกิดความชำรุดเสียหายบางส่วน หากผู้เช่าช่วงประสงค์จะซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้นำเงินทดแทนซึ่งได้รับจากบริษัทประกันมาใช้ในการซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ชำรุดเสียหายนั้น • หากเป็นความเสียหายแต่บางส่วนและกิจการส่วนใหญ่ยังดำเนินกิจการได้ ผู้เช่าช่วงจะไม่นำเหตุแห่งความเสียหายดังกล่าวมาเป็นเหตุขอทุเลาหรือของคการชำระค่าเช่าในระหว่างก่อสร้างหรือซ่อมแซมแต่อย่างใด • ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินที่เช่าเกิดความชำรุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นสาระสำคัญจนไม่สามารถจะดำเนินการได้โดยสิ้นเชิง หากผู้เช่าช่วงประสงค์จะก่อสร้างและเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก ให้นำเงินค่าทดแทนซึ่งได้รับจากบริษัทประกัน (หากมี) มาใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวโดยให้ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงเบิกถอนจากบัญชีเงินฝากของธนาคารชำระร่วมกันเป็นงวด ๆ ตามผลงานก่อสร้าง หากปรากฏว่าไม่มีเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับ หรือเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่เกิดขึ้นให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระส่วนที่เกินนั้น ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะขยายระยะเวลาเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาการก่อสร้าง แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและไม่เกิน 10 ปีนับแต่เหตุแห่งความเสียหายสิ้นสุดลง และผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา
<p>กรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน</p>	<p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนก่อนสิ้นอายุสัญญาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงกันว่าให้นำเงินค่าทดแทนที่เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงได้รับทั้งสิ้นมารวมกันแล้วแบ่งสรรให้แก่แต่ละฝ่ายดังนี้</p> <p><u>สำหรับค่าทดแทนการเวนคืนที่ได้รับจากส่วนของที่ดิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ให้นำเงินจำนวนร้อยละ 35 ของค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินที่ได้รับ แบ่งสรรออกเป็น 35 ส่วน โดยให้ผู้เช่าช่วงได้รับในสัดส่วนที่ลดลงเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยถือว่าที่เหลือ 1 ปี เท่ากับค่าทดแทน 1 ส่วน • เงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินนอกเหนือจากข้างต้น ให้ผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดินได้รับไปคนละครึ่ง <p><u>สำหรับค่าทดแทนการเวนคืนที่ได้รับจากส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ให้นำค่าเวนคืนทั้งหมดแบ่งเป็น 30 ส่วน โดยผู้เช่าช่วงได้รับในสัดส่วนเท่ากับระยะเวลาที่เหลืออยู่โดยถือว่าเวลาเช่าช่วงที่เหลือ 1 ปี เท่ากับ 1 ส่วน ส่วนอีกส่วนหนึ่งที่เหลือจากที่ผู้เช่าช่วงได้รับให้ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิรับไป

<p>การผิดสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม หากเป็นกรณีที่สามรถเยียวยาแก้ไขได้ ผู้เช่าช่วงจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินยังไม่เริ่มดำเนินการแก้ไข ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยทำเป็นหนังสือ และเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินคืนค่าเช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเข้าสวมสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดิน และ/หรือ เรียกร้องให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือเจ้าของที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทน • ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญาฉบับนี้อันเป็นสาระสำคัญหรือมีเหตุอันใดอันจะถือได้ว่าผู้เช่าช่วงผิดสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้เช่าช่วงยังไม่เริ่มดำเนินการแก้ไข ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยทำเป็นหนังสือ
<p>ข้อตกลงภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง</p>	<p>เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง บริวาร หรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้เช่าช่วง ขนย้ายทรัพย์สินทั้งหมดและสิ่งตกแต่งบนทรัพย์สินที่เช่าออกไปได้ สำหรับทรัพย์สินที่ติดเครื่องจักรถาวรหรือทรัพย์สินที่ถือเป็นส่วนควบของอาคารที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินที่หากมีการรื้อถอน อาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นตามโครงการของผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้เช่าช่วง ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนและปรับสภาพหน้าดินให้เรียบร้อยโดยไม่ชักช้า โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง</p>
<p>ก า ร ส ่ง ม อ บ ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ผู้เช่าช่วงต้องขนย้ายบริวาร และทรัพย์สินออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง</p>

3.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่มีเงื่อนไข) (ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่จากสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

<p>ผู้ให้เช่าช่วง</p>	<p>บริษัท ดวงเดจ จำกัด</p>
<p>ผู้เช่าช่วง</p>	<p>บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สยามสินธร ซิตี จำกัด)</p>
<p>เจ้าของที่ดิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ • นางสาวดวงใจ เอกะหิตานนท์ • นายธีรเดช พยัคฆาภรณ์
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ที่ดิน โฉนดเลขที่ 5350, 5351, 6228 และ 6142 ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอพระโขนง (พระประแดง) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>13 ปี 6 เดือน 16 วัน นับตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581</p>
<p>ค่าตอบแทนในการเช่าช่วง</p>	<p>190,372,055 บาท โดยแบ่งการชำระตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา และผู้เช่าช่วงได้ชำระเงินค่าตอบแทนการเช่าช่วงแล้วจำนวน 50,404,055 บาท ณ วันก่อนวันโอนสิทธิการเช่าช่วง จึงมีค่าตอบแทนการเช่าช่วงคงเหลือจำนวน 139,968,000* บาท (* หมายเหตุ : กองทุนรวมมีภาระค่าเช่าช่วงคงเหลือจำนวน 139,968,000 บาท โดยชำระเป็นรายปี</p>

	ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2568 – ปี พ.ศ. 2581)
ภาษีอากร	ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บในทรัพย์สินที่เช่าเองทั้งสิ้น
คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ ในกรณีผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินทำให้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดิน หรือสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดโดยที่มีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและมีสิทธิได้เบี้ยเอาค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดิน
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าช่วงจะดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า สิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพที่ซ่อมแซมตลอดเวลาที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ผู้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดการระงับ การรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า สิ่งปลูกสร้าง และสาธารณูปโภคเกินกว่าสิทธิ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงจะพึงมีสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงนี้
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้แทนมีอำนาจที่จะให้เช่า ให้เช่าช่วงได้เองทั้งสิ้น
การผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม หากเป็นกรณีที่สามารถเยียวยาแก้ไขได้ ผู้เช่าช่วงจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินยังไม่เริ่มดำเนินการแก้ไข ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยทำเป็นหนังสือ และเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เจ้าของที่ดินคืนค่าเช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเข้าสวมสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดิน และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือเจ้าของที่ดินชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญาฉบับนี้อันเป็นสาระสำคัญหรือมีเหตุอันใดอันจะถือได้ว่าผู้เช่าช่วงผิดสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้เช่าช่วงยังไม่เริ่มดำเนินการแก้ไข ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยทำเป็นหนังสือ
ข้อตกลงภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง	เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง บริวาร หรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้เช่าช่วงขนย้ายทรัพย์สินทั้งหมดและสิ่งตกแต่งบนทรัพย์สินที่เช่าออกไปได้ สำหรับทรัพย์สินที่ติดตั้ง ทรานซาวหรือทรัพย์สินที่ถือเป็นส่วนควบของอาคารที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินที่หากมีการรื้อถอน อาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นตามโครงการของผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้เช่าช่วง ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนและปรับสภาพหน้าดินให้เรียบร้อยโดยไม่ชักช้า โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่าช่วงต้องขนย้ายบริวาร และทรัพย์สินออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง

3.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และที่ได้มีการแก้ไข (ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่จากสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

ผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ นางสาวดวงใจ เอกะหิตานนท์ นายธีรเดช พัทธมาภรณ์
ผู้เช่า	บริษัท ดวงเดช จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดิน
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5350, 5351, 6228 และ 6142 ซึ่งปัจจุบันตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอพระโขนง (พระประแดง) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา (หมายเหตุ: เนื้อที่ที่ดินที่ระบุตามสัญญาเป็นเนื้อที่ประมาณการหลังจากถูกหักลบส่วนที่ถูกเวนคืนเพื่อทำถนนแล้ว)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2538 ถึงวันที่ 10 มกราคม 2568
การต่ออายุสัญญาเช่า	ผู้ให้เช่าจะต่อสัญญาเช่าที่ดินให้อีก 14 ปี โดยเริ่มนับแต่วันที่ 11 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 10 มกราคม 2582 (หมายเหตุ: ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน (ที่มีเงื่อนไขเวลา) ลงบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2548 ซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 14 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2568 และได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแล้ว)
ค่าเช่า	240,000,000 บาท โดยแบ่งการชำระตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา
ภาษีอากร	ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับประโยชน์สิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บในทรัพย์สินที่เช่าเองทั้งสิ้น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่เพียงชำระภาษีเงินได้จากค่าเช่า
คำรับรองของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่ารับรองว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าโดยเหตุใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่กระทำการใดอันเป็นการกระทบกระเทือนสิทธิของผู้เช่าช่วงที่มีอยู่ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และจะทำการจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วงที่ยังเหลืออยู่ให้สมบูรณ์ตามกฎหมาย
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีอำนาจที่จะให้ผู้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่ผู้ใดก็ได้ โดยเพียงแต่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ทั้งนี้ผู้เช่าและ/หรือ ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องร่วมกันรับผิดชอบในการดำเนินการให้เป็นไปตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
การผิดสัญญา	ในกรณีที่มีการประพฤติดินนัดหรือสัญญาโดยคู่สัญญาหรือบริวารของคู่สัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใด เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องเสียหายเนื่องจากการนั้น ได้บอกกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดินนัดผิดสัญญา จัดการแก้ไขในเวลาอันสมควรเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาผิดสัญญายังคงเพิกเฉย คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายที่จะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในบรรดาความเสียหายอันพึงเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาอีกส่วนหนึ่งด้วย
ข้อตกลงภายหลังสัญญาสิ้นสุดลง	เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อจากผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สินทั้งหมดและสิ่งตกแต่งบนทรัพย์สินที่เช่าออกไปได้ สำหรับทรัพย์สินที่ติดตรงตราบาวรหรือ

	ทรัพย์สินที่ถือเป็นส่วนควบของอาคารที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินที่หากมีการรื้อถอน ขนย้ายอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นตามโครงการของผู้เช่าช่วง ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนออกไปโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่าช่วงต้องขนย้ายบริวาร และทรัพย์สินออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง

4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“กองทุนรวม”)
ผู้ให้สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● Reco Plaza Pte Ltd. (“Reco Plaza”) ● บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์”)
การประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม	<ul style="list-style-type: none"> ● Reco Plaza และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม โดยจะชำระเงินค่าสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 หากกำไรสุทธิของกองทุนรวมในรอบบัญชีใด รอบบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม) ในช่วงเวลาการรับประกันมีจำนวนต่ำกว่า 179.88 ล้านบาท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 243.16 ล้านบาทสำหรับปี พ.ศ. 2556 – 2558 Reco Plaza และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จะให้การสนับสนุน ในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) 179.88 ล้านบาท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 243.16 ล้านบาทสำหรับปี พ.ศ. 2556 - 2558 กับ (ข) ผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม เงินสนับสนุนในแต่ละปีที่ Reco Plaza และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จะให้การสนับสนุน จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงก่อนการสนับสนุนรายได้จาก Reco Plaza และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ในปีดังกล่าว ● กองทุนรวมรับทราบว่าการรับประกันรายได้ของ Reco Plaza และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์นั้น ไม่ถือว่าร่วมกันหรือแทนกัน โดยมีสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● Reco Plaza ร้อยละ 48 ● แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ร้อยละ 52 ● อนึ่ง การพิจารณากำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวจะไม่รวมถึงผลกระทบจากการด้อยค่าและการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจากการสอบทานและประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละปี ซึ่งปรากฏในรายละเอียดตามข้อ 3.3 ● ในกรณี Reco Plaza ตกลงที่จะรับประกันรายได้ในจำนวนที่เกี่ยวข้อง โดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ต่อกองทุนรวมและมีวงเงินค้ำประกันดังนี้

ฉบับที่	ระยะเวลา	จำนวนเงิน
1	วันที่ 1 สิงหาคม 2555 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2556	30.30 ล้านบาท
2	วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2557	38.91 ล้านบาท
3	วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2558	38.91 ล้านบาท
4	วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2559	38.91 ล้านบาท

3.5 การประกันภัยและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

3.5.1 การประกันภัยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาในการลงทุน ประกอบด้วย ประกันภัยทรัพย์สิน(Property All Risks Insurance) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) โดยกำหนดให้กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกัน และกำหนดให้กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์ หรือผู้รับประโยชน์ร่วมแล้วแต่กรณี

3.5.2 การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงให้กองทุนรวมมีหน้าที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ (Renovation) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีมาตรฐานไม่ด้อยไปกว่ามาตรฐานในการให้บริการธุรกิจที่บริหาร โดย บริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์

3.6 การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม โดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับ โอนสิทธิการเช่า นั้น มีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของหรือมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พรีเมียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์-II ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีผู้ถือหุ้นทั้งหมด 10 รายคือ
 - บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 - บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
 - บริษัท แอดแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด
 - บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด

- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด
- Reco Plaza Pte Ltd.
- Reco Metrosite Pte Ltd.
- Reco Peak Pte Ltd.
- Reco Thai Park Pte Ltd.
- Reco Pagoda Pte Ltd.

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง
แลนด์แอนด์เฮ้าส์-II และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวมีความประสงค์ที่จะลงทุนในหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมรวมกันไม่เกิน หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2. กองทุนรวมจะลงทุนในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและ
เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิล
ล่า สาทร ที่มีบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น
บริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมรวมกันไม่เกิน หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการแล้ว กองทุน
รวมจะแต่งตั้งให้บริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ถือ
หุ้นอยู่ร้อยละ 100 (บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นบริษัทควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ
24.86) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีอัตราค่าตอบแทนเป็นจำนวนตามที่กำหนดไว้ใน
โครงการข้อ 26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมนี้ ณ วันที่ 19 ธันวาคม
พ.ศ. 2554 ถือหุ้นโดยธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.99 ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
(มหาชน) ถือหุ้นโดยบริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.99 และบริษัท แอล เอช
ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์
จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 35.75 และร้อยละ 22.45 ตามลำดับ

3.7 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlights)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังนี้

- ก) โครงการที่มีคุณภาพระดับบนทั้งสามแห่งภายใต้การบริหารจัดการของทีมงานเซนเตอร์ พอยต์

โครงการทั้งสามแห่งที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกอยู่ภายใต้การบริหารงานของทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ โดย
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มาเป็นระยะเวลาหนึ่ง โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในโครงการทั้งสามแห่ง
แล้ว กองทุนรวมจะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่บริหารโครงการทั้งสามแห่งนี้ต่อไป ทั้งนี้

ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ เป็นผู้ดำเนินการรับจ้างบริหารให้แก่โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของกลุ่มบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ดังนั้น ประสิทธิภาพและชื่อเสียง ประกอบกับความคุ้นเคยที่มีต่อทรัพย์สิน ทำให้งานจะเป็นที่มั่นใจในเรื่องความเชี่ยวชาญและความสามารถดำเนินงานเพื่อ จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยเครือข่ายการตลาด การประชาสัมพันธ์และระบบการจองห้องพักในรูปแบบ อิเล็กทรอนิกส์ และมาตรฐานการให้บริการระดับสากลอันเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนที่มองหาโครงการที่พักอาศัยให้เข้าคุณภาพ ทั้งแบบการเช่าพักระยะสั้นและระยะยาว

ทั้งนี้ ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ มีจำนวนห้องพักภายใต้การบริหารงานกว่า 2,000 ห้อง ซึ่งเป็นผู้นำทางส่วนแบ่งการตลาด ของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ ยังมีการให้บริการที่ดี การพัฒนาฐานลูกค้าที่ กว้างขวาง และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

ข) การกระจายตัวของทำเลที่ตั้งในแหล่งธุรกิจใจกลางเมือง

โครงการทั้งสามแห่งมีทำเลที่ตั้งกระจายตัวและครอบคลุมจุดต่างๆ ที่สำคัญบริเวณศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District) ที่แวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และห้างสรรพสินค้าชั้นนำ อีกทั้งงานระบบสาธารณูปโภคและการ คมนาคมที่สะดวก ประกอบด้วยระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าบีทีเอส ระบบรถโดยสารประจำทางด่วนพิเศษบีอาร์ที และจุด ขึ้นลงทางด่วนที่สำคัญ ส่งผลให้เกิดศักยภาพในการเติบโตและโอกาสทางธุรกิจมากมาย กล่าวคือ ทำเลที่ตั้งของโครงการทั้ง สามแห่งมีทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง และ/หรือ ใกล้ย่านใจกลางเมืองที่มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมทางธุรกิจ การศึกษา วัฒนธรรม หรือแม้แต่กิจกรรมบันเทิงในรูปแบบต่างๆ อย่างหนาแน่นอยู่ตลอดเวลา โดยปัจจัยในด้านสภาพแวดล้อมเหล่านี้ ทำให้โครงการทั้งสามแห่งเป็นแหล่งรวบรวมความสนใจและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว นักธุรกิจและผู้สนใจอื่น ๆ ทั้งชาว ไทยและต่างประเทศ

ค) ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างหลากหลาย

ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่ง เมื่อพิจารณาในภาพรวมนั้น ถือเป็นปัจจัยที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงาน ของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งมีการกระจายตัวของทำเล ที่ตั้ง ตลอดจนมีลักษณะเฉพาะตัวในด้านการจัดวางผังห้องและรูปแบบการให้บริการ กล่าวคือ

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ประกอบด้วยห้องพักประเภทสามห้องนอนสี่ ห้องนอน และพื้นที่เช่าสัปดาห์แบบคูเปอร์เพล็กซ์ เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เช่าพักระยะยาวในลักษณะที่ครบครัน พร้อมแม่บ้านของตนเอง ซึ่งทำให้ต้นทุนการดำเนินงานอยู่ในระดับต่ำ

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ จะมีการวางผังเป็นลักษณะหนึ่งห้องนอนเป็นส่วนมาก และมีนักธุรกิจชาวญี่ปุ่นเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร เป็นโครงการที่มีจุดเด่นแตกต่างจากโครงการอื่น กล่าวคือ เป็น โครงการบ้านพักให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมืองและแหล่งธุรกิจสำคัญ เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบน โดยเฉพาะ

จากความแตกต่างที่เป็นลักษณะเฉพาะตัวในทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งที่กองทุนรวมเข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น ทั้งในด้าน ปัจจัยทำเลที่ตั้ง ประเภทโครงการทั้งที่เป็นแบบบ้านเดี่ยวแนวราบและอาคารสูงให้เช่า การจัดวางผัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยและ

รูปแบบการตกแต่ง ตลอดจนการวางตำแหน่งทางการตลาดของตัวสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบนที่หลากหลายได้เป็นอย่างดี

ง) สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีอย่างต่อเนื่อง

แม้ในช่วงเวลาที่ผ่านมา อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางการเมือง แต่ภายหลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศได้คลี่คลายลง อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจและการคาดการณ์เศรษฐกิจที่น่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

จ) การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม โดยจะชำระเงินค่าสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) จำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่ Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รับประกัน ซึ่งเท่ากับ 179.88 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ จำนวน 243.16 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2556 - 2558 กับ (ข) ผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หากกำไรสุทธิของกองทุนรวมในรอบบัญชีใด รอบบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีกองทุนรวม (1 มกราคม - 31 ธันวาคม) ต่ำกว่าจำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เงินสนับสนุนในแต่ละปีที่ผู้รับประกันรายได้จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของกองทุนรวมเป็นระยะเวลาตามที่ได้อธิบายข้างต้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของกองทุนที่เกิดขึ้นจริงก่อนการสนับสนุนรายได้จากผู้รับประกันรายได้ในปีดังกล่าว

อนึ่ง การพิจารณากำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวจะไม่รวมถึงผลกระทบจากการด้อยค่าและการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจากการสอบทานและประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละปี

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าสนับสนุนที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบกองทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมินได้ในภาคผนวกของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ดังนั้นกระบวนการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว จึงเป็นกระบวนการในการสร้างความแน่นอนในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย แม้ว่าผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

ฉ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. และ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) แต่ละรายในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ตนได้รับจัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกในสัดส่วนร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด และตกลงจะไม่จำหน่าย ขาย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนต่อบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันแรกที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

3.8 ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “ภาพรวมอุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอาคารที่พักอาศัยให้เช่า” โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลดิส (ประเทศไทย) จำกัด ในภาคผนวก

3.9 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบันและมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่มีการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ ภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารที่พักอาศัยให้เช่า

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมายและรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

- 7) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**
 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- 8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด**
 เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งมีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง
- 9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**
 ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- 10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**
 กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่าบ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**
 การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้บทบัญญัติของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมบางประเภทจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือหลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่างๆที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น
- 12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**
 การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของ

ผู้ประกอบการ อัตรากำไรเข้าพักของผู้เช่าในโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

13) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีภาระผูกพันการดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

4) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพัก เป็นนักธุรกิจ / นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับภาวะการลงทุน การประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงหรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

5) ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยง ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็น นโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

6) ความเสี่ยงจากการไม่มีสิทธิใช้ทางเข้าออกโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ เนื่องจากกรณีมีข้อพิพาท

ในขณะที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทางเข้าออกของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 5 ตารางวา อยู่ภายใต้ข้อพิพาทระหว่างนายบุญลือ ทองบุญรอด ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายทองหล่อ ทองบุญรอด (โจทก์) กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกเช่าแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II (จำเลย) เรื่อง ละเมิดและขับไล่ โดยที่ศาลอุทธรณ์

พิพากษาขึ้นตามศาลชั้นต้นให้ยกฟ้อง ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำที่ 4438/2549 คดีหมายเลขแดงที่ 12311/2552 เนื่องจากพยานหลักฐานของจำเลยมีน้ำหนักคิดว่าพยานหลักฐานของโจทก์ และข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่านายทองหล่อ ใ้สิทธิที่ดินพิพาทให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน โดยกระทำด้วยวาจาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2497 ที่ดินพิพาทจึงเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน โจทก์ไม่อาจอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทสืบต่อจากนายทองหล่อเจ้ามรดกได้อีกต่อไป ทั้งนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา โดยโจทก์ได้ยื่นฎีกาไว้แล้ว ณ วันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2553

ทั้งนี้ ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ได้มีการใช้เป็นทางสาธารณะที่รถยนต์ใช้สัญจรไปมาเป็นปกติเป็นเวลานานกว่า 20 ปีแล้ว ตลอดจนศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาแล้วว่า พยานหลักฐานของโครงการมีน้ำหนักคิดว่าพยานของโจทก์ โจทก์ไม่อาจอ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทได้

อย่างไรก็ดี หากศาลฎีกาพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์และศาลชั้นต้นอาจส่งผลให้ไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อทางด้านหน้าถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจขอเจรจาเช่าที่ดินประมาณ 5 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการหรืออาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงทางเข้า-ออกของโครงการจากเดิมเป็นการเข้า-ออกผ่านทางซอยทองหล่อ 8 เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และไม่มีพยานว่ามีคดีพิพาทใด ๆ กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ -II และกองทุนรวมอาจต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าชดเชยและค่าทนายความให้โจทก์รวมเป็นเงินประมาณ 1.64 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่าย 0.05% ของขนาดเงินกองทุนรวม 3,300 ล้านบาท

ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะแต่งตั้ง บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยกองทุนรวมได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์ในทรัพย์สิน ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ดีโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่ลงทุนให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี หากบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และฐานะการเงินของกองทุนรวม

2) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมอาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภท

ที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเช่าทำ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เช่า

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงเนื่องจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวกองทุนรวมจึงอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงแทนเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงอาจต้องดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ได้โดยชอบต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินและไม่ได้ประกอบธุรกิจในลักษณะอื่น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่อการที่สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินกับบริษัทดวงเคช จำกัดและสัญญาเช่าช่วงจะถูกยกเลิกหรือเพิกถอน เนื่องจากการผิดนัดของบริษัทดวงเคช จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายลงทุนเป็นสำคัญ

6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทุนรวมอาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นของกองทุนรวม อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก

- (ก) บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า
- (ข) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะถือหุ้นรายลงทุนในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและอาจใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นรายลงทุนในการเสนอซื้อกรรมการในคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม

8) ความเสี่ยงที่กองทุนรวมอาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทรัพย์สิน

สำหรับโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งกองทุนรวมลงทุนโดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีข้อกำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงอาจกำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกจากพื้นที่เช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ประเมินราคาได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินลอยตัวที่สามารถขายต่อได้และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ในรายงานประเมินแล้ว ซึ่งอาจส่งผลให้ในวันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง กองทุนรวมอาจมีหรือไม่มีภาระในการชำระค่ารื้อถอนดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้รับไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ประเมินราคาต้องนำปัจจัยดังกล่าวประกอบการกำหนดสมมติฐานในการประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ

กองทุนรวมแล้วแต่กรณี และบริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยสมมติฐานในเรื่องดังกล่าวในรายงานประเมินค่าสุดและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถรับทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาลงทุนได้

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ
- 4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นที่ดินที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงิน ตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกลีกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกลีกสัญญา
- 4.1.8 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 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 โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม

ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณี
ที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ

- (3) การประกันภัยตาม (1) และ(2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุน
ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่ลงทุน
ซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด
เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจง
ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคารุนั้นในโครงการและหนังสือชี้ชวน
- (2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจาก
การลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม
เป็นสำคัญ หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มี
ราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้
จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขาย
อสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือ
สรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2) จะจัดทำขึ้น
ล่วงหน้าก่อนการลงทุน ในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่า
ทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการ
เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัท จัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการ
ต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการ
ประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของ
บริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็น
ว่าเป็น ธุรกรรม ใน ลักษณะ ที่เป็น ธรรม เนียม ทาง ค้า ป ก ตี เ ส มี ोन
การทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length
transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้
จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็น

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคาร ให้บริการให้เช่าห้องพักแบบระยะยาวและแบบระยะสั้นเสมือนโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรม เท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

- 4.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สกลหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้าประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีอัตราค่าหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ การ หารดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่ง เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สตัคหลัง โอนประเภทมีสิทธิได้เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สตัคหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบ ไม่มีเงื่อนไข หรือสตัคหลัง โอนประเภทมีสิทธิได้เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้น และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

4.3 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือ

ก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ:

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะ เป็นเพื่อทำให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับ โอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า (เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่าไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลตอบแทนที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อคำนวณจำนวนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมนำไปลงทุนเทียบกับรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม การลงทุนดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการคืนเงินประกันการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่า

หรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าว

นอกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลส่วนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (ก)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของหน่วยลงทุนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลส่วนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (ข) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

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

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นลงทุน หรือ เป็นเช็ค จัดพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้ เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

6.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 6.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 22/2552 เรื่อง การจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนรวมส่วนบุคคล และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 6.4 ภายใต้บังคับข้อ 6.5 และข้อ 6.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

- 6.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (ก) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (ข) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

6.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม

6.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว มีสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

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 หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

กรณีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนเป็นประเภทใบหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

กรณีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนเป็นประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิมนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับ

ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

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

ในกรณีที่มิได้จำหน่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางการลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม เว้นแต่การลงทุนครั้งแรก ตามข้อ 3.2.1 โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน
2. กรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากรายชื่อที่เสนอโดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการ

ลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด และกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นรายละงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายละงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นรายละงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหุ้นรายละงทุนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นรายละงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 10.1(2) ได้อีก

หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ได้ดำเนินการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

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
- คณะกรรมการลงทุนอาจประชุม โดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสม รวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกส่งข้อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือส่งข้อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้
- (4) องค์กรประชุม
- ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม
- ในกรณีที่ไม้อาจจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนขึ้นได้เนื่องจากไม่ครบองค์กรประชุม การประชุมคณะกรรมการลงทุนในครั้งถัดมาเพื่อพิจารณาวาระเดิมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด และต้องมีกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์กรประชุม
- ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้
- (5) มติของที่ประชุม
- กรณีจัดให้มีการประชุม*
- ในการพิจารณาอนุมัติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- กรณีไม่จัดให้มีการประชุม*
- คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อ

บริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรอง และเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาให้แนวทางในการลงทุน ซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือมีมติซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ หรือบริษัทจัดการจะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณาถ่วงดุล

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7000

โทรสาร : 0-2626-7850

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่งระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ก) หากผู้ดูแลประโชยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโชยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยชน์ด้วย

(ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลประโชยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์ได้ทันที

(ค) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโชยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลประโชยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยชน์ ผู้ดูแลประโชยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการ โอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การ โอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7000

โทรสาร : 0-2626-7850

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	นางสาวรุ่งนภา	เลิศสุวรรณกุล	เลขทะเบียน	3516
		นายโสภณ	เพิ่มศิริวัลลภ	เลขทะเบียน	3182
		นางสาวพิมพ์ใจ	มานิตจรกิจ	เลขทะเบียน	4521

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137
ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-0777

โทรสาร : 0-2264-0789

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท
จัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น 14
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2286-3484, 0-2679-2155

โทรสาร : 0-2286-3585

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการ
จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทราบ และจะตีพิมพ์ประกาศไว้
ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วย
ลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 24-25 ซอยหลังสวน
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2657-9000

โทรสาร : 0-2657-9276

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 24-25 ซอยหลังสวน
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2657-9000

โทรสาร : 0-2657-9276

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 175 อาคารสารคดีตาวธนาการซีไอเอ็มบีไทย
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2680-4000

โทรสาร : 0-2670-9291

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ทีสโก้ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 48/8 อาคารทีสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 10
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2633-6505

โทรสาร : 0-2633-6500

ชื่อ : ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ที่อยู่ : เลขที่ 191 ถนนสาทรใต้
กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2285-1555

โทรสาร : 0-2343-4993

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท การจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดจำหน่าย หลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว จะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ หรือแจ้งผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการ และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2626-7000

โทรสาร : 0-2626-7850

ชื่อ : ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2359-0000

โทรสาร : 0-2677-7121

ชื่อ : ธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่

ที่อยู่ : 470 ถนนพหลโยธิน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2299-8616

โทรสาร : 0-2299-8703

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม ในภายหลัง และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ หรือแจ้งผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการ และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ที่อยู่ : 219/52 ชั้น 16 อาคารอโศกทาวเวอร์ส ถนนสุขุมวิท 21 (ซอยอโศก) แขวงคลองเตยเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0-2260-4499

โทรสาร : 0-2260-0090-91

ชื่อ : บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด
ที่อยู่ : 121/101 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 37 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2642-2712-14, 0-2641-3631-35
โทรสาร : 0-2642-2711

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

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

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ที่บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หน้าที่ปรึกษาของกองทุนรวม มีดังนี้

18.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

18.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

18.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือ การจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 19.1 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปีซึ่งไม่มีลักษณะต้องห้าม และมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดและที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- 19.2 เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน และ/หรือวันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว
- 19.3 ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 7 ถนนสาทรใต้
 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ 0-2630-6345-9
 โทรสาร 0-2630-6353-4

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี และคู่สัญญาอาจตกลงขยายเวลาได้อีกเป็นคราว ๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี (โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกัน เว้นแต่อัตราค่าธรรมเนียม)

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2538 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ.2555 จำนวน 96,044,500 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 76,835,600 บาท ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย ด้วยประสบการณ์อันยาวนาน นับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

20. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกบุคคลดังกล่าวรวมกันว่า “ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”)

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการกองทุนสงวนสิทธิ์ที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดดังกล่าว มาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2”) ต่อไป

- (2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับข้อยกเว้นตามข้อ 21.2 (2) (ข) และ (ค)

20.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

20.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทุกวันทำการภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

20.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 8 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 16 มีนาคม 2555 เวลา 8.30 น – 15.30 น.

20.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

20.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน เท่ากับ 10 บาทต่อหน่วย

20.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

(ก) ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจน ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม และประทับตราบริษัท(ถ้ามี) พร้อมทั้งยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด และชำระเงินค่าจองตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

(ข) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

(ค) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่รับการจองซื้อ จะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

(2) ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(ก) ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเอง กับบริษัทจัดการ หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียด และข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจน ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท(ถ้ามี) พร้อมทั้งยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด และชำระเงินค่าจองตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

(ข) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่รับการจองซื้อ จะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ
- (3) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะดำเนินการวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
- (ก) ออกใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 24
- (ข) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผู้นั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่ออนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวม หรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

20.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ณ วันจองซื้อ ทั้งนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะเห็นสมควรกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น โดยมีวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อดังต่อไปนี้

- (1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 8 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2555

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเป็นเงินสด เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือบัตรเครดิตที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้สามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร

(2) กรณีจองซื้อในวันที่ 16 มีนาคม 2555

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

(3) ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค(หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือบัตรเครดิต ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายดังนี้

(ก) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

▪ บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี ไทย (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 900-3-22282-5

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักเพชรบุรีตัดใหม่

▪ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 142-306-7444

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร

▪ บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 0001-112-000071-1

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่

▪ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์แอนด์เฮ้าส์

เลขที่บัญชี 047-1-08536-5
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่

(ข) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อ
 ดังต่อไปนี้

▪ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”
 เลขที่บัญชี 900-3-22282-5
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักเพชรบุรีตัดใหม่

▪ ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”
 เลขที่บัญชี 889-1-01504-0
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานลุมพินี

โดยผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค หรือ
 แคชเชียร์เช็ค(หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็น
 ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน หรือแลกเปลี่ยนเงิน โดยจ่ายให้
 ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินลงทุนค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค(หรือ
 เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วย
 เหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำ
 การที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เป็นวัน หรือเวลา ที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาเสนอขาย
 หน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
 รายนั้น

ในกรณีที่เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค(หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ดังกล่าวถูกปฏิเสธการ
 จ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุน
 ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (5) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน จะหักกลบลบหนักกับบริษัทจัดการไม่ได้
- (6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (7) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนใดๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (8) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง

20.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น สิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ
- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-
 - (2.1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ยกเว้นสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป
 - (2.2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (2.3) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด
 - (2.4) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

- (2.5) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (2.6) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (2.7) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (2.8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

20.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 20.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- 20.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ

20.5.3 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบบาท
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (6) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (7) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ใน โครงการ

20.5.4 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน โดยการชำระเป็นเช็คตามที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 20.5.2 และข้อ 20.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 20.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและ/หรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน(ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ข้างต้นได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี) นับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงิน

คำจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่น นอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรพร้อมผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้น(ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่อยู่ของชื่อระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย

20.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อน จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

20.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ สำเนาหนังสือเดินทาง / ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้นไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือ เงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

โดยให้ใช้เอกสารข้อ (1) และข้อ (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร

20.6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล
- (3) สำเนาบัตรประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปัดอากรแสดมปี 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

- (5) เฉพาะกรณีที่อยู่หน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือ เงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

โดยให้ใช้เอกสารข้อ (1) ถึงข้อ (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร

20.6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับรับรองโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 1 เดือนก่อนการจองซื้อ
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท(ที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้)
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) รับรองโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 1 เดือนก่อนการจองซื้อ
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่อยู่หน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือเงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (6) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากรของนิติบุคคล
- (7) ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

โดยให้ใช้เอกสารข้อ (1) ถึงข้อ (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจ ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร

20.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อที่ตั้งสำนักงานใหญ่

- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้คัสโตเดียนหรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของคัสโตเดียนหรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (4) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือเงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

โดยให้ใช้เอกสารข้อ (1) ถึงข้อ (4) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจ ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร และเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยไม่เกิน 1 ปีก่อนการจองซื้อ

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่า ยินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

21. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

21.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนตามการลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บางส่วน ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ (ตามนิยามของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.5/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ ในกรณีที่มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมากเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. และ ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอน สิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคล เดียวกันของบุคคลดังกล่าว

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

ก) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ข) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวน รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วย ลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบ จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและ จัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว

(2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ ผู้จอง ซื้อทั่วไปทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของ โครงการที่เสนอขาย

(2.2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อทั่วไปในข้อ (2.2.2) ได้ครบทุกรายในการจัดสรรรอบใดๆ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดย คอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อทั่วไปที่ยัง ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(2.2.4) ในกรณีที่มิมีผู้จองซื้อทั่วไป เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรร หน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการ จองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อ ทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตาม

มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อทั่วไปทราบล่วงหน้า

- (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อ เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน
- (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่รายหน้า คำหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รายหน้าคำหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

(2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิที่ดินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

22. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจใช้สิทธิเกินส่วน และ/หรือ โอนสิทธิดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นได้ โดยต้องแจ้งบริษัทจัดการเป็นลายลักษณ์

อักษร ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสิทธิแล้วผู้ทรงสิทธิรายใดไม่ใช่สิทธิ บริษัทจัดการสามารถเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนให้กับผู้ลงทุนทั่วไปได้ หรือ

- (ข) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนให้กับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)
- (ค) เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง (Private Placement)

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการแก้ไขหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังกล่าวให้เหมาะสม โดยจะมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

22.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการขอมติเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงหรือตามเวลาใดๆที่บริษัทจัดการเห็นสมควร จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมประชุมยังไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม การประชุมในครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

22.3 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 22.2 บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
- (3) ผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุน ในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุน เฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (4) ผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

22.4 ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนตามข้อ 22.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

22.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนตามข้อ 22.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 22.4 พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้
 - (ก) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจะจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ข) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

22.6 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อ

หน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเงินเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

23. การลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน จนต่ำกว่าราคาต้นทุนที่กองทุนรวมได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากการประเมินค่า และต่อมาลดลงจากการประเมินค่า แต่ยังมีมูลค่าสูงกว่าราคาต้นทุนของทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจะพิจารณาแยกเป็นรายชิ้น
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

23.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

24.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้ซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

24.2 เจื่อนใจในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองชื่อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่เพิ่มเงินกองทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองชื่อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองชื่อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองชื่อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองชื่อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองชื่อแจ้งไว้ในใบจองชื่อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วย

25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

25.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

25.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อกำหนดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 25.1.1 (5) และข้อ 25.1.3
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหายหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม หรือ ดำเนินการใดๆ ตามความเหมาะสม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

25.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และ

ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

- (2) จัดให้มีข้อมูลพินระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อมูลพิน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลข้อมูลพินและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อมูลพินหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อมูลพินและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน โดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดทำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจาก

สำนักงาน ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไข
เพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็น
ผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่าย
หน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิ
การเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะ
ของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น
รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ตั้งโอน
และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่
ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ใน
โครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล
เดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไป
ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.
หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในการประเมินค่าครั้งต่อไป จะนำ
เรื่องการเปิดเผยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ประกอบการกำหนดสมมติฐานด้วย
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของ
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์
ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 3) การแต่งตั้งบุคคลใดๆเพื่อจัดการกองทุนรวม
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
 - (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไป ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (๒) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีหลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (7) กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 27.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน และจะต้องเปิดเผยสมมติฐานเรื่องค่าใช้จ่ายในการถือครองสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ระบุไว้ในรายงานประเมินครั้งล่าสุดในรายงานประจำปีด้วย
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

แต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือ หน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูล ที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและ สำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูล ที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือ หน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของ กองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

25.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกัน เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการ

เพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน จะสามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ ทั้งนี้บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการหากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วว่า จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยทำการยกเลิกกองทุน

25.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต
- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงไว้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- (13) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมกรรมประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- (14) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (15) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการดังต่อไปนี้
1. เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 2. ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น
 3. ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า

4. แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- (16) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (17) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 25.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
- (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 25.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

- (3) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น
- (4) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

25.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

26.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
 - ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่มี
 - ในการเพิ่มทุน : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาที่เสนอขายต่อหน่วยลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยบริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนพร้อมการชำระเงินค่าสั่งซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง โดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
- (5) อื่น ๆ (ระบุ)

- (5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 26.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ
บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุน โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุน โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี
ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง
- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน
นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - (4.1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน และ (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

คำจำกัดความ

กำไรจากการดำเนินงานที่ใช้
สำหรับคำนวณค่าธรรมเนียมในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ส่วนเพิ่มเติมตามผลประกอบการ (Incentive Property Management Fees) นั้น จะคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงรายได้อื่น ๆ หักลบด้วย ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายในการตลาด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมบำรุง โดยไม่รวมถึงการตั้งสำรองประจำปีสำหรับการซ่อมแซมและปรับปรุงโครงการภายในโรงเรือน ภายในปี ค่าเบี้ยประกันอาคาร ค่าธรรมเนียมในการจัดการอสังหาริมทรัพย์พื้นฐาน (Basic Property Management Fees)

รายได้จากการดำเนินงานของโครงการ คือ เงินที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

* บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด (ผู้ประเมิน) มีความเห็นว่า โดยทั่วไป ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการตกลงระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยขึ้นอยู่กับความมีชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสภาพทรัพย์สินเป็นสำคัญ จากประสบการณ์ของผู้ประเมินพบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายคิดค่าตอบแทนการบริหาร (Basic Management Fee) ประมาณ 3-5% ของรายได้ทั้งหมด และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายคิดค่าตอบแทนที่อิงกับกำไร (Incentive Fee) ในอัตรา 7-10% ของรายได้จากการดำเนินงาน ดังนั้น อัตราที่กองทุนรวมกำหนดอยู่เกณฑ์ทั่วไปที่เคยพบเห็น

(4.2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เช่นเคอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน และ (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

(4.3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน และ (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนรายเดือน บริษัทจัดการจะพิจารณาโดยกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ในเรื่อง การดูแล บริการ ลูกค้า ทั้งในห้องพักอาศัย และสภาพแวดล้อมในโครงการ เพื่อให้ได้ระดับคุณภาพตามมาตรฐานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับค่าตอบแทนที่อิงกับกำไรจากการดำเนินงาน บริษัทจัดการมีการกำหนดเพิ่มเติม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้มากขึ้น ด้วยการหารายได้เพิ่มขึ้น หรือลดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยยังคงรักษาระดับคุณภาพ และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ *

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

(5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

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

ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

- ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (8) ค่าเบี้ยประกันภัย
ตามที่จ่ายจริง
- (9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
ในอัตราไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียน
กองทุน
ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
 - เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม
 - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม : ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า
- (11) อื่นๆ (ระบุ)
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ได้แก่
- 11.1 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- 11.2 ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 11.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- 11.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย
- 11.5 ค่าหน้าหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า

- 11.6 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอน สิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- 11.7 ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะ รวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหัก จากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 11.8 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 11.9 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- 11.10 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่า สาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน ค่าจ้างบริษัทจัดหาพนักงาน ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น
- 11.11 ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 11.12 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อ ปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
- 11.13 ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- 11.14 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุง ท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- 11.15 ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนด ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ และ/หรือเพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทุน รวม ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหุ้นลงทุน ค่าธรรมเนียมในการคืนเงินค่า จองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์(ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆที่

- เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เป็นต้น
- 11.16 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- 11.17 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อ รักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- 11.18 ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- 11.19 ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับ ภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 11.20 ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รายงาน ประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- 11.21 ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวดังกล่าวถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 11.22 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการ ประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- 11.23 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย ากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- 11.24 ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลง โฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- 11.25 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆที่ก่อขึ้น โดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแล ผลประโยชน์ตามที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เมื่อได้รับ คำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 11.26 ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม

- 11.27 ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- 11.28 ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- 11.29 ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ยัง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทุนรวมมีหน้าที่ตามกฎหมายจะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวม โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 26.2 (4) – (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 นี้ トラบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมที่ระบุไว้ในข้อ 26.1 และ 26.2 นี้ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บ เพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้อนุมัติหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2.1 และข้อ 2.2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

27.3 ในกรณีที่มิเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.2 และหากเหตุการณหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 27.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

27.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 27.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จำนวนและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (2) จำนวนมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง
- ในกรณีที่มิใช่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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

28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

28.1 รายงานของกองทุนรวม

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

- 28.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อเช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- 28.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ
- กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการด้วย
- เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

- 29.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 29.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

- 29.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายครั้งสุดท้าย
- 29.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 29.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- 30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม**
วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม
วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2555
- 31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน**
- 31.1 สิทธิในการรับเงินปันผล
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
- 31.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ
ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 31.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

31.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

31.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

32.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

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

32.1.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ หากมิได้กระทำตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

32.1.2 ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการได้กระทำตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติให้แก้ไข อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือ ได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

32.1.3 บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ภายใน 15

วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วแต่กรณี

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทยแล้ว
บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทยด้วย

32.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่
ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่
มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน
หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน
บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการ
ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไข
เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ
หน่วยงานอื่นใดข้างต้น

33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 33.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 33.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดย
เลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 33.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ใน
โครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัท
จัดการได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพยและ/หรือกฎหมายอื่นใด
ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 33.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมดของกองทุนรวม
- 33.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 33.4 ข้างต้น คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่ง
ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติดังกล่าว
ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 25.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 11.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์”
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาคำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์อาจดำเนินการให้มีการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นแทนเงิน และ/หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแทนเงินนั้น ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระบัญชีที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

มีกระบวนการระงับข้อพิพาทระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และบริษัทจัดการ โดยวิธีอนุญาโตตุลาการ

36. การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มิคว่ำใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

37.1 บริษัทจัดการสามารถเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการได้โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า [14] วันก่อนวันประชุม

37.2 ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอาจร้องขอให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย

37.3 บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ
- (2) เพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (3) เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการ เว้นแต่จะเป็นกรณีที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 32.2 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

37.4 เว้นแต่กรณีการจัดประชุมเพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งจะต้องมีองค์ประชุมและได้รับมติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 22.2(1)(ข) มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในการดำเนินการตามข้อ 37.3 ข้างต้น ไม่ว่าจะได้รับการจัดประชุมหรือจากการส่งหนังสือขอมติจะต้องประกอบด้วย

คะแนนเสียงเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- 37.5 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการแจ้งมติแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติม ดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ และ ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมี มติแก้ไขเพิ่มเติม

38. อื่นๆ

38.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการ ใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับ บทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความ จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของ กองทุนรมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงาน รอบปีบัญชี

38.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการ ให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้ง โครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจ ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับใบอนุญาตก่อสร้าง หรือ ใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการ ใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะ เห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมาย หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

38.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือ บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

38.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ /หรือจรรยาบรรณ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

38.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการ และแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก

ภาคผนวก 1

สรุปฐานะการเงิน และความสามารถในการรับประกันรายได้ของ
ผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวมโดยจะชำระเงินค่าสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) จำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่ Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รับประกัน ซึ่งเท่ากับ 179.88 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ จำนวน 243.16 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2556 - 2558 กับ (ข) ผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หากกำไรสุทธิของกองทุนรวมในรอบบัญชีใด รอบบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม) ต่ำกว่าจำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เงินสนับสนุนในแต่ละปีที่ผู้รับประกันรายได้จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของกองทุนรวมเป็นระยะเวลาตามที่ได้อธิบายข้างต้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของกองทุนที่เกิดขึ้นจริงก่อนการสนับสนุนรายได้จากผู้รับประกันรายได้ในปีดังกล่าว

อนึ่ง การพิจารณากำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวจะไม่รวมถึงผลกระทบจากการด้อยค่าและการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจากการสอบทานและประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละปี

โดยเพื่อแสดงให้เห็นถึงฐานะทางการเงินและความสามารถของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกัน โปรดพิจารณาข้อมูลสรุปทางการเงิน จากงบการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกันรายได้ในช่วงปี 2551 – 2553 พร้อมทั้งการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกันรายได้ ดังต่อไปนี้

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในกลุ่มผู้นำในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการจัดทำโครงการประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนถึงโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีคุณภาพ ในพื้นที่ที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีความชำนาญ อันได้แก่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเขตจังหวัดขนาดใหญ่ ได้แก่ เชียงใหม่ นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้นำในกลยุทธ์ทางการตลาด “บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย” ซึ่งได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี เนื่องจากก่อให้เกิดความมั่นใจแก่ลูกค้าว่าจะได้รับมอบบ้านที่สร้างเสร็จแน่นอน และช่วยลดต้นทุนการผลิตจากการสร้างบ้านจำนวนมากให้แก่บริษัทในคราวเดียวกัน

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2526 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 10,026 ล้านบาท และมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงจำนวน 9 บริษัท และบริษัทย่อยที่ถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2551 – 2553 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวมจำนวน 16,008 ล้านบาท 17,897 ล้านบาท และ 17,478 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้รวมในปี 2552 ในอัตราร้อยละ 11.80 และสามารถรักษาความมีเสถียรภาพอย่างต่อเนื่องในปี 2553 ทั้งนี้ การปรับตัวเพิ่มขึ้นดังกล่าว เป็นผลมาจากการชะลอการตัดสินใจของผู้บริโภค ในปี 2551 และ มาตรการทางภาษีบางส่วนที่ช่วยเหลือผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยซึ่งจะหมดอายุลงในปี 2552 โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ยังคงความเป็นผู้นำในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นอัตราส่วนรวมร้อยละ 78.14 – 88.85 ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 6.40 – 13.10 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่า การให้เช่าสินทรัพย์ และรายได้อื่น

โครงสร้างรายได้ของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2551 - 2553¹

ผลิตภัณฑ์	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	13,217	82.56	12,580	70.29	12,568	72.0
ทาวน์เฮ้าส์	1,007	6.29	1,410	7.88	1,686	9.6
คอนโดมิเนียม	1,024	6.40	3,222	18.00	2,292	13.1
ที่ดินเปล่า	161	1.01	61	0.34	-	-
รวมรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	15,410	96.26	17,273	96.51	16,546	94.7
3 2. รายได้ค่าเช่า	361	2.26	383	2.14	350	2.0
3. รายได้อื่น	237	1.48	241	1.35	582	3.3
รวมรายได้	16,008	100.00	17,897	100.00	17,478	100.00

ในเชิงของอัตรากำไร บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สามารถรักษาอัตรากำไรสุทธิให้อยู่ในระดับที่ดี กล่าวคือ ในอัตราร้อยละ 21.41 ร้อยละ 21.84 และร้อยละ 22.72 ในปี 2551 – 2553 ตามลำดับ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ร้อยละ 13.74 ร้อยละ 15.00 และร้อยละ 14.79 ในปี 2551 – 2553 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมีการปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ อันเนื่องมาจากความสามารถในการรักษาต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ผลประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอนที่เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 และสิ้นสุดลงในไตรมาส 2 ปี 2553 ประกอบกับกลยุทธ์การลงทุนอย่างระมัดระวัง เป็นผลให้มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 1,023.59 ล้านบาท 1,174.22 ล้านบาท และ 1,468.61 ล้านบาท ในปี 2551 – 2553 ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไรเติบโตร้อยละ 14.72 และร้อยละ 25.07 ตามลำดับ

¹ ที่มาข้อมูล: แบบ 56-1 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้าที่ 5 - 6

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)²

	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.41%	21.84%	22.72%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	13.74%	15.00%	14.79%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.80%	8.40%	7.82%

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือ 46,103 ล้านบาท 46,920 ล้านบาท และ 54,604 ล้านบาท ในปี 2551 – 2553 ตามลำดับ อันเนื่องมาจากการทยอยเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง สินทรัพย์ที่สำคัญจึงอยู่ในรูปสินค้ำคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวน 24,303.42 ล้านบาท 22,998.78 ล้านบาท และ 27,054.25 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และสิทธิการเช่าและอาคารในสิทธิการเช่า ซึ่งสามารถให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ที่สำคัญคือ การลงทุนเพิ่มในแอลเอชไฟแนนซ์เซียลกรุ๊ป จำนวน 1,129 ล้านบาท ในปี 2553 ทั้งนี้ จากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวส่งผลให้บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีหนี้สินรวมเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้น ในช่วงปี 2551 – 2553 เท่ากับ 19,017 ล้านบาท 19,577 ล้านบาท และ 26,052 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในช่วงปี 2551 – 2553 เท่ากับ 0.73 เท่า 0.75 เท่า และ 0.95 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สามารถชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด โดย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการยืนยันอันดับความน่าเชื่อถือจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ A เมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ด้วยแนวโน้มการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพ (Stable)

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม³

(หน่วย ล้านบาท)	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
งบกำไรขาดทุน (งบการเงินรวม)			
รายได้รวม	16,008	17,897	17,478
ค่าใช้จ่ายรวม	12,542	13,716	13,617
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนบริษัทร่วม	1,024	1,174	1,469
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,490	5,355	5,330
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	203	268	258
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	927	1,219	1,196
กำไรสุทธิ	3,428	3,908	3,971

² ที่มาข้อมูล: แบบ 56-1 ของบมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ส่วนฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

³ ที่มาข้อมูล: แบบ 56-1 ของบมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ส่วนฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

(หน่วย ล้านบาท)	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	21.41	21.84	22.72
งบดุล (งบการเงินรวม)			
เงินสด	1,233	2,168	2,131
สินค้าคงเหลือ	24,303	22,999	27,054
สินทรัพย์รวม	46,103	46,920	54,604
หนี้สินรวม	19,017	19,577	26,052
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,026	10,026	10,026
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	27,086	27,343	28,551
อัตราร้อยละหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (เท่า)	0.70	0.72	0.95

จากข้อมูลสรุปข้างต้น บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาจากฐานทุนที่แข็งแกร่งโดย ณ สิ้นปี 2553 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์รวม จำนวน 54,604 ล้านบาท และส่วนของผู้อถือหุ้น จำนวน 28,551 ล้านบาท ซึ่งสูงสุดในกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์⁴ นอกจากนี้ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ยังได้รับการยืนยันถึงความสามารถในการชำระหนี้ โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ A การดำรงอัตรากำไรให้อยู่ในระดับที่ดี มีเสถียรภาพโดยมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล ในปี 2551 – 2553 ที่ระดับ 4,490 – 5,330 ล้านบาท ประกอบกับ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการดำเนินการและฐานะทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้อธิบายข้างต้น ประกอบกับประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะต้องนำมาชำระให้แก่กองทุนรวมในปี พ.ศ. 2555 ถึงปี พ.ศ. 2558 จำนวน 26.54, 26.10, 19.57 และ 13.48 ล้านบาท ตามลำดับ (อ้างอิงตามตารางแสดงข้อมูลประมาณการการสนับสนุนรายได้จากผู้รับประกันรายได้) จะสามารถพิจารณาได้ว่า บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและความสามารถเพียงพอในการสนับสนุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม

Reco Plaza Pte Ltd.

Reco Plaza Pte Ltd. เป็นนิติบุคคลเพื่อการลงทุน ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์

Reco Plaza Pte Ltd. ในฐานะผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม Reco Plaza Pte Ltd. จะมีการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำต่อกองทุนรวม ในปี พ.ศ. 2555 ถึงปี พ.ศ. 2558 ตามประมาณการจำนวน 24.50, 24.09, 18.06 และ 12.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดย Reco Plaza Pte Ltd. ตกลงที่จะรับประกันรายได้จำนวนดังกล่าวโดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ต่อกองทุนรวม โดยมีวงเงินค้ำประกัน ดังนี้

⁴ ที่มาข้อมูล: แบบ 56-1 ของบมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ส่วนที่ 2 หน้าที่ 12

ฉบับที่	ระยะเวลา	จำนวนเงิน
1	วันที่ 1 สิงหาคม 2555 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2556	30.30 ล้านบาท
2	วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2557	38.91 ล้านบาท
3	วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2558	38.91 ล้านบาท
4	วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2559	38.91 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเทียบประมาณการภาระการค้ำประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ Reco Plaza Pte Ltd. จะต้องสนับสนุนต่อกองทุนรวม ประกอบกับวงเงินตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ จึงถือว่าหนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีวงเงินเพียงพอต่อการชำระค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวมในส่วนของ Reco Plaza Pte Ltd. .แล้ว

ตารางแสดงข้อมูลประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้

(หน่วย ล้านบาท)	ปีที่ 1*	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
(ก) จำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่รับประกัน	179.88	243.16	243.16	243.16
(ข) ประมาณการผลกำไรสุทธิของกองทุนรวม	128.84	192.97	205.53	217.23
ผลต่าง (ก) – (ข)	51.04	50.19	37.63	25.93
ร้อยละ 50 ของประมาณการผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมก่อนการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าของผู้ถือหน่วยรายใหญ่	64.42	96.48	102.76	108.61
เงินสนับสนุนรายได้ค่าเช่าของผู้ถือหน่วยรายใหญ่	51.04	50.19	37.63	25.93
- บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	26.54	26.10	19.57	13.48
- Reco Plaza Pte Ltd	24.50	24.09	18.06	12.45

ปีที่ 1* นับตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ทั้งนี้ ประมาณการผลกำไรสุทธิของกองทุนรวม อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 และ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2555 และหักลบด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งอ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ภาคผนวก 2

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2556 ของกองทุนรวม

วันที่ทำรายงาน : วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2555

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“กองทุนรวม”) ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2556 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ของกองทุนรวม ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาและอ้างอิงข้อมูลการประมาณการที่สำคัญ ดังนี้

1. ประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายของสินทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะทำการลงทุน อันได้แก่ โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (“โครงการ CP ทองหล่อ”) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ (“โครงการ CP พร้อมพงษ์”) และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร (“โครงการ L&H วิลล่า สาทร”)
 - ในกรณีพื้นฐาน (Base Case) อ้างอิงจากรายงานการประเมินของ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (“ผู้ประเมินสินทรัพย์”) ซึ่งจัดทำ ณ วันที่ 10 มกราคม 2555
 - ในกรณีแย่มากที่สุด (Worst Case) อ้างอิงจาก ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรซึ่งจัดทำ และรับรอง โดย บริษัท สำนักงานเอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด (“ผู้สอบบัญชี”) ทั้งนี้ รายละเอียดจะปรากฏใน เอกสารแนบท้าย ภาคผนวก 3 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้
2. รายละเอียดวิธีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอ้างอิงรายละเอียดดังกล่าว จากสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม และ Reco Plaza Pte Ltd. และ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้เปิดเผยข้อสรุปสาระสำคัญไว้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
3. ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุน อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรซึ่งจัดทำและรับรองโดย บริษัท สำนักงานเอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด ซึ่งมุ่งเน้นวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการประมาณการในกรณีที่แย่มากที่สุด อย่างไรก็ดี ตาม เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ซึ่ง ไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายแปรผันตามรายได้หรือผลกำไรของ สินทรัพย์ จึงไม่มีความแตกต่างกันในกรณีพื้นฐานและกรณีแย่มากที่สุด
4. ประมาณการ การปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่ง กำไรซึ่งจัดทำและรับรอง โดย บริษัท สำนักงานเอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของประมาณการอัตราผลตอบแทน

ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นั้นไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมือง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และสภาวะการเปลี่ยนแปลงฐานการลงทุนของชาวต่างชาติอันเนื่องมาจากปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

สรุปผลการประมาณการอัตราผลตอบแทน (Projected Distribution Yield) ในกรณีพื้นฐาน (Base Case)

1. รายได้ค่าเช่าส่วนที่พักอาศัย และผลกำไรของกองทุนจาก โครงการ CP ทองหล่อ โครงการ CP พร้อมพงษ์ และ โครงการ L&H วิลล่า สาทร ในช่วงเวลาที่ประมาณการ สำหรับกรณีพื้นฐาน ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากผู้ประเมินสินทรัพย์ สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	โครงการ CP ทองหล่อ	โครงการ CP พร้อมพงษ์	โครงการ L&H Villa
ราคาเช่าเฉลี่ย ส่วนที่พักอาศัย (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน หรือ ต่อหลังต่อเดือน แล้วแต่กรณี) ¹	814	370	186,850
อัตรารายได้ที่เฉลี่ย ส่วนที่พักอาศัย (ร้อยละ) ¹	92.00%	90.52%	91.89%
ประมาณการรายได้ค่าเช่า ส่วนที่พักอาศัย	124	94	76
ประมาณการผลกำไรของโครงการ ^{1, 2}	77	71	51

2. การประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ของกองทุนจากประมาณการผลกำไรจาก โครงการ CP ทองหล่อ โครงการ CP พร้อมพงษ์ และ โครงการ L&H วิลล่า สาทร	200
ประมาณการรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	57
ประมาณการรายได้ของกองทุนรวมทั้งหมด	257
ก่อนหักลบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุนรวม	
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุนรวม	23
ประมาณการผลกำไรที่สามารถจ่ายผลตอบแทนได้ของกองทุนรวม	234

¹ สมมติฐานอ้างอิงตามประมาณการของบริษัท ทีเอที แวลูเอชัน จำกัด ในปี 2555 ในสัดส่วน 9 ใน 12 เดือน และในปี 2556 ในสัดส่วน 3 ใน 12 เดือน

² ผลกำไร ก่อนหัก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ รวมรายได้อื่น อันได้แก่ รายได้ค่าเช่าพื้นที่สปา มินิมาร์ท ร้านอาหาร และรายได้ค่าสาธารณูปโภค

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม	231
ประมาณการ อัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล)	7.00%
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุน (จ่ายโดยการลดเงินลงทุนของกองทุนแบบเส้นตรง)	0.72%
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) (อัตราผลตอบแทนหักลบด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุนที่กองทุนลงทุนแบบเส้นตรงตามสัดส่วน และอายุสัญญาของสิทธิการเช่า)	6.28%
หมายเหตุ: ประมาณการขนาดของเงินลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม เท่ากับ 3,300 ล้านบาท	

สรุปผลการประมาณการอัตราผลตอบแทน (Projected Distribution Yield) ในกรณีแย่มากที่สุด (Worst Case)

ในการวิเคราะห์กรณีแย่มากที่สุด ที่ปรึกษาได้อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรซึ่งจัดทำและรับรองโดยผู้สอบบัญชี โดยรายละเอียดจะปรากฏในเอกสารแนบท้าย ภาคผนวก 3 ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งการประมาณการรายได้สำหรับโครงการ CP ทองหล่อ โครงการ CP พร้อมพงษ์ และ โครงการ L&H วิลล่า สาทร ซึ่งเป็นโครงการที่เน้นรองรับลูกค้าระยะยาว จัดทำบนข้อสมมติฐานว่า ในช่วงเวลาประมาณการ ผู้เช่าส่วนหนึ่งจะไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดในปี 2555 และไม่สามารถหาผู้เช่าเข้ามาทดแทนได้ อีกทั้งการปรับราคาค่าเช่าสามารถทำได้เพียงเล็กน้อย กล่าวคือ อัตราการเติบโตของราคาค่าเช่าอยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อ หรือในระดับร้อยละ 1.0 – 2.0 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาดำเนินการก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. รายได้ค่าเช่าส่วนที่พิกาศัยและผลกำไรของกองทุนจาก โครงการ CP ทองหล่อ โครงการ CP พร้อมพงษ์ และ โครงการ L&H วิลล่า สาทร ในช่วงเวลาที่ประมาณการ สำหรับกรณีแย่มากที่สุด ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากผู้สอบบัญชี สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	โครงการ CP ทองหล่อ	โครงการ CP พร้อมพงษ์	โครงการ L&H Villa
1. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ในกรณีพื้นฐาน	92.00%	90.52%	91.89%
2. พื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด (ตร.ม./เดือน หรือ หลัง/เดือน)	362	1,469	1 หลัง
3. พื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด คิดเป็นอัตราการ เช่า ตามสัดส่วนของช่วงเวลาที่หมดอายุสัญญา	2.62%	6.25%	3.79%
4. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ภายหลังจากปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่า ลดลงในกรณีแย่มากที่สุด (1. ลบ 3.)	89.38%	84.27%	88.10%
ประมาณการรายได้ค่าเช่าส่วนที่พิกาศัยภายหลังจากปรับลด	113	82	73

	โครงการ CP ทองหล่อ	โครงการ CP พร้อมพงษ์	โครงการ L&H Villa
พื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด			
ประมาณการผลกำไร ³ ของโครงการภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด	70	60	49

โดยในกรณีแย่มากที่สุดนี้ ผู้สอบบัญชีได้ให้สมมติฐานว่า ไม่สามารถปรับลดค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ตามรายได้ที่ลดลงได้ ส่งผลให้สินทรัพย์ยังคงต้องแบกรับภาระของค่าใช้จ่ายคงที่ที่อยู่ถึงแม้ว่าจะมีรายได้ที่ปรับลดลง โดยค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

2. การประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ของกองทุนจากประมาณการผลกำไรจากจากโครงการ CP ทองหล่อ โครงการ CP พร้อมพงษ์ และ โครงการ L&H วิลล่า สาทร ภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด	179
ประมาณการรายได้จากการประกัน โดยผู้รับประกันรายได้	78
ผลรวมประมาณการรายได้ของกองทุนรวมทั้งหมด ภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด ก่อนหักไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุนรวม	257
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารกองทุนรวม	23
ประมาณการผลกำไรที่สามารถจ่ายผลตอบแทนได้ของกองทุนรวม ภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด	234
ประมาณการ การปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม ภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด	231
ประมาณการ อัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล) ภายหลังปรับลดพื้นที่ที่มีการเช่าลดลงในกรณีแย่มากที่สุด	7.00%
ประมาณการอัตราการคืนเงินทุน (จ่ายโดยการลดเงินทุนของกองทุนแบบเส้นตรง)	0.72%
ประมาณการอัตราผลตอบแทน (จ่ายเป็นเงินปันผล)	6.28%
(อัตราผลตอบแทนหักไปด้วยอัตราการคืนต้นทุนที่กองทุนลงทุนแบบเส้นตรงตามสัดส่วนและอายุสัญญาของสิทธิการเช่า)	

หมายเหตุ: ประมาณการขนาดของเงินลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม เท่ากับ 3,300 ล้านบาท

³ ผลกำไร ก่อนหัก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ รวมรายได้อื่น อันได้แก่ รายได้ค่าเช่าพื้นที่สปา มินิมาร์ท ร้านอาหาร และรายได้ค่าสาธารณูปโภค

บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ขอรับรองว่า ได้ใช้ความรู้ ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของประมาณการผลตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2556 ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ



สาวิตร ศรีศรีณยพงศ์

ผู้อำนวยการ สายงานพาณิชย์

บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด

ภาคผนวก 3

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร
สำหรับช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
ในกรณีที่แย่ที่สุด
โดยบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

รายงานข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“ผู้จัดการกองทุนฯ”)

คณะกรรมการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์-II

คณะกรรมการบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานประกอบด้วยประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2556 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“กองทุนฯ”) และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน”) ซึ่งผู้จัดการกองทุนฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานข้อ ค

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2556 ของกองทุนฯดังกล่าว ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯดังกล่าว เนื่องจากกองทุนฯได้จัดตั้งขึ้นใหม่โดยปราศจากข้อมูลกิจกรรมในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามข้อสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทุนฯ หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานข้อ ค ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และข้อสมมติฐานตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานข้อ ค

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐาน ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานข้อ ค จะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นใด ๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานนี้



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 17 กุมภาพันธ์ 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

<u>กรณีแยที่สุด</u>	ประมาณการตามสมมติฐาน งวด 12 เดือน (ช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2556) (ล้านบาท)
รายได้ขั้นต้น	368
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายดำเนินการ และการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	(111)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม และ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	(23)
กำไรสุทธิ	234
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	234
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	231
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (บาท)	10
ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)	330,000,000
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.700
ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อปี (ร้อยละ)	7.00%

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ก ลักษณะธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (“กองทุนรวม”) อยู่ระหว่างการขอ อนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุน ทั้งที่เป็นบุคคล ธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ โดยมีการ กำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในส่วนรายละเอียดของ โครงการ โดยกองทุนรวมจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการเพื่อปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/ หรือ การขาย และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน และเพื่อ มุ่งการก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตาม กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทุนรวมมีลักษณะ โครงการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วย ลงทุนและไม่มีกำหนดอายุโครงการ ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) ทั้งนี้ บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

นับจากวันที่มีการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมมาลงทุนในทรัพย์สิน โดยการเข้าซื้อ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่ กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคาร พัทยาอสังหาริมทรัพย์ และ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า รวม 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูก สร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน คิดตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกเช่าแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

- (2) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เช่นเตอร์ พอยด์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตรา และอุปกรณ์ต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกครองแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์-II
- (3) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตรา และอุปกรณ์ต่างๆจากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 13 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 สิ้นสุดวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 และ รับโอนสิทธิการเช่าช่วงแบบมีเงื่อนไขเวลาต่อไปอีกประมาณ 14 ปี นับจากวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2568 สิ้นสุดวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2581 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช สาทร จำกัด รวมระยะเวลาเช่าช่วง 27 ปีโดยประมาณ

ทั้งนี้ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นครั้งแรก กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก โดยการให้เช่าและให้บริการ โดยตรงกับผู้เช่ารายย่อยของโครงการทั้งสามแห่ง โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้บริหารโครงการ”) ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการโครงการทั้งสามแห่งในปัจจุบัน จะทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการโครงการทั้งสามแห่งต่อไป

ประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นโดยมุ่งเน้นวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ในกรณีแย่ที่สุด เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการเปิดเผยข้อมูลในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อสาธารณชนทั่วไปเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข) หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปีเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทยที่ประกาศและมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สำหรับมาตรฐานที่ประกาศแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

การตีความมาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 10 ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
- ฉบับที่ 21 ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ต่ำกว่าใหม่
- ฉบับที่ 25 ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตที่แสดงในรายงานฉบับนี้เฉพาะงบกำไรขาดทุน ข้อมูลทั่วไปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตซึ่งไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบ และการเปิดเผยอย่างเพียงพอ ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ก. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ได้จัดทำขึ้นโดยมุ่งเน้นวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ในกรณีแย่มากที่สุด โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมือง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากสถานะการเปลี่ยนแปลงฐานการลงทุนของชาวต่างชาติอื่นเนื่องมาจากปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้นี้ ผู้สนับสนุน ผู้บริหารโครงการทั้ง 3 แห่ง ตลอดจนบริษัทจัดการฯ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำหนังสือชี้ชวนนี้ อย่างไรก็ตาม นักลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(1) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ที่ผู้เช่าโดยตรงของโครงการจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม และรายได้จากการประกันรายได้ ทั้งนี้ ในส่วนของรายได้ค่าเช่าดังกล่าว ได้มีการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในกรณีแย่มากที่สุด โดยมีสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราเข้าพักอาศัย และ ราคาค่าเช่าของโครงการ ดังต่อไปนี้

- อัตราเข้าพักอาศัย - สมมติฐานในช่วงเวลาประมาณการ ใช้ข้อมูลตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยกำหนดให้ผู้เช่าส่วนหนึ่งจะไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด โดยพิจารณาจากจำนวนผู้เช่าที่จะหมดอายุสัญญาในปี 2555 ต้นทุนในการโยกย้ายที่พักอาศัย ความยากง่ายในการหาที่พักอาศัยในระดับเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง ระดับราคาค่าเช่าโดยเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรม เป็นต้น
- ราคาค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (หรือต่อหลังต่อเดือน) - สมมติฐานให้ในช่วงเวลาประมาณการ ผู้บริหารโครงการสามารถปรับขึ้นราคาเช่าในโครงการแต่ละแห่งได้เพียงเล็กน้อย กล่าวคือ อัตราการเติบโตของราคาเช่าอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าระดับอัตราเงินเฟ้อ หรือ อยู่ในอัตราการเติบโตร้อยละ 1.0 – 2.0 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเช่าในปี 2554

โดยประมาณการอัตราการเข้าพักอาศัยและราคาเช่าในช่วงเวลาประมาณการ สำหรับ 3 โครงการ สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

	อัตราเข้าพักอาศัย (%)	ราคาเช่า
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	89.4	762 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิดენซ์ พร้อมพงษ์	84.3	345 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
แอล แอนด์ เฮช วิลล่า สาทร	88.1	186,112 บาท ต่อหลังต่อเดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น สามารถนำมาคำนวณเป็นรายได้ค่าเช่า รายได้อื่น และรายได้จากการประกัน โดยผู้รับประกันรายได้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ประมาณการตามสมมติฐาน (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น	290
รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	78
รวมรายได้ขั้นต้น	368

(1.1) รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น

ทั้งนี้ เพื่ออธิบายแนวทางในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น อันเกิดจากการประกอบกิจการ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยให้เช่า และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า ดังกล่าว สามารถแสดงได้ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าห้องพัก และ รายได้ค่าเช่าบ้านพักอาศัย คำนวณจากจำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร หรือ จำนวนหลัง แล้วแต่กรณี) คูณด้วยจำนวนเดือนที่เปิดให้บริการต่อปี และคูณด้วยประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานของอัตราการเช่าพักเฉลี่ย และ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน (หรือต่อหลังต่อเดือน)
- รายได้จากการดำเนินงาน อื่นๆ รายได้อื่นๆที่เกิดจากการประกอบกิจการ อาทิ ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำ/ไฟฟ้า และค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหาร และร้านค้าย่อย เป็นต้น คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพักคูณด้วยประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานของอัตราส่วนรายได้จากการดำเนินงาน อื่นๆ เฉลี่ยต่อรายได้ห้องพัก

(1.2) รายได้จากการประกันรายได้

ประมาณการตามวิธีการรับประกันรายได้ ซึ่งได้อ้างอิงรายละเอียดดังกล่าวจากสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม และ Reco Plaza Pte Ltd. และ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีข้อสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวมโดยจะชำระเงินค่าสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) จำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่ Reco Plaza Pte Ltd. และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รับประกัน ซึ่งเท่ากับ 179.88 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ จำนวน 243.16 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2556 - 2558 กับ (ข) ผลกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หากกำไรสุทธิของกองทุนรวมในรอบบัญชีใดรอบบัญชีหนึ่ง ณ วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม) ต่ำกว่าจำนวนกำไรสุทธิของกองทุนรวมขั้นต่ำที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เงินสนับสนุนในแต่ละปีที่ผู้รับประกันรายได้จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของกองทุนรวมเป็นระยะเวลาตามที่ได้อธิบายข้างต้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของกองทุนที่เกิดขึ้นจริงก่อนการสนับสนุนรายได้จากผู้รับประกันรายได้ในปีดังกล่าว

อนึ่ง การพิจารณากำไรสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวจะไม่รวมถึงผลกระทบจากการด้อยค่าและการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจากการสอบทานและประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละปี

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุน การดำเนินการ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาค่าใช้จ่ายของโครงการในกรณีแย่งที่สุดนั้น ได้กำหนดสมมติฐานให้ผู้บริหารโครงการไม่สามารถปรับลดค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ตามรายได้ที่ลดลงได้ โดยค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

(2.1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับต้นทุน ประกอบด้วย

- ต้นทุนค่าห้องพัก คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ ในอดีต
- ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราส่วนต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นต่อรายได้จากการดำเนินงานอื่น โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ ในอดีต

(2.2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายการในการทำความสะอาด
คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายการในการทำความสะอาด เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างบริษัทภายนอก โดยอาจมีการปรับขึ้นตามปัจจัยเงินเฟ้อ ขึ้นกับข้อตกลงระหว่างบริษัทผู้ว่าจ้างและรับจ้าง
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานประจำ ซึ่งอาจมีการปรับขึ้นตามปัจจัยเงินเฟ้อ นอกจากนี้ ยังรวมถึงค่าธรรมเนียมประกันภัย ได้แก่ การประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (All Risks) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจ

- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราส่วนค่าใช้จ่ายทางการตลาดต่อรายได้รวม โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ ในอดีต
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อรายได้รวม โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ ในอดีต
- ภาษีโรงเรือน คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราส่วนภาษีโรงเรือนต่อรายได้ค่าเช่า โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ ในอดีต
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน ซึ่งประกอบด้วย
 - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน และ (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
 - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเป็นจำนวนคงที่ และเติบโตตามระดับอัตราเงินเฟ้อ
 - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนรายเดือนเป็นจำนวนคงที่ และเติบโตตามระดับอัตราเงินเฟ้อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโครงการที่กำหนดขึ้น
จะขึ้นอยู่กับลักษณะการดำเนินงานของแต่ละโครงการ
และข้อตกลงระหว่างกองทุนและบริษัทคิว.เอช.อินเตอร์
เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการ
โครงการทั้ง 3 แห่ง

(2.3) ค่าเช่าช่วงที่ดิน

เป็นค่าใช้จ่ายในการเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนิน โครงการแอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร
โดยคิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานอัตราการใช้ประโยชน์ของ
ค่าเช่าช่วงที่ดินตามข้อตกลงระหว่างผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงของโครงการ

ทั้งนี้ สมมติฐานหลักที่มีผลต่อการประมาณการรายได้ค่าเช่าสิ้นแปร ต้นทุนรวม ตลอดจน
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ได้ถูกกำหนดขึ้นจากมุมมอง
ฝ่ายบริหารที่มีต่อทิศทางการประกอบธุรกิจในอนาคตของผู้สนับสนุน โดยเปรียบเทียบกับผลการ
ดำเนินงานของโครงการอื่นๆ ในอดีตเป็นสำคัญ โดยข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานในแต่ละ
โครงการ จะถูกพิจารณาแยกและเป็นอิสระต่อกัน เนื่องจากความแตกต่างในด้านสภาพการ
แข่งขัน ทำให้ที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ตลอดจนขอบเขตและระดับผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจาก
การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ

(3) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอ
ขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุน
รวม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์
ค่าธรรมณีนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการ
ทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
อื่นๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทุนรวม ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน	ร้อยละ 0.20 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.06 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดตั้งกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายรายปีอื่นๆ เมื่อพิจารณารวมกันแล้วจะอยู่ในอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ นั้นถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับบริษัทจัดการฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านั้น

(4) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาโดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดได้จัดทำขึ้นในเดือนมกราคม พ.ศ. 2555

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

(5) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 98.75 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร

(6) รายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures)

กองทุนรวมได้กันสำรองสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของกิจการ โครงการแต่ละแห่ง โดยการบริหารสภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานและผลกำไรที่สะสมอยู่ในกองทุนรวมภายหลังหักส่วนแบ่งกำไรในรูปเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(7) มาตรฐานการบัญชีที่ออกใหม่

ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตข้อ ข เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีที่ออกใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ต้องการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 กองทุนฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่ามาตรฐานดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

(8) ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการและค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในส่วนที่กองทุนรวมได้กันสำรองไว้จากส่วนหนึ่งของเงินทุนที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนให้แก่นักลงทุน
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

ง นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนมีดังนี้

(1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตแสดงหน่วยในรูปของสกุลเงินบาท

ประมาณการงบกำไรขาดทุน ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เป็นการเฉพาะ

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย เฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(2) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(3) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการที่บันทึกในบัญชีเงินลงทุน รวมถึง ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และสิทธิการเช่าช่วง เป็นต้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและสิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายครั้งสุดท้ายแล้ว

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

(4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้

ภาคผนวก 4

รายงานสรุปผลการศึกษาดูแลที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติ

รายงานสรุปผลการศึกษาตลาดที่พัก อาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติ

เสนอต่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

5 กันยายน 2554

สารบัญ

1.	บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	1
2.	บทนำ	2
3.	ข้อมูลผู้เช่า	4
4.	ตลาดที่ปักธงชัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย อพาร์ทเมนต์	8
5.	ตลาดที่ปักธงชัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ –...	16

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพฯเป็นตลาดขนาดใหญ่ มีหลากหลายระดับ โดยตลาดระดับบนที่ห้องพักมีราคาเช่าประมาณ 20,000 บาทขึ้นไปนับได้ว่าเป็นตลาดที่เจาะจงเฉพาะผู้เช่าชาวต่างชาติ ยังมีคนต่างชาติเข้ามาทำงานหรือมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าก็จะยิ่งเติบโตเพื่อรองรับปริมาณการขยายตัวของจำนวนผู้เช่า

โดยปกติแล้วชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยจะเข้ามาเช่าอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์ เพื่อพักอาศัยเป็นระยะเวลาประมาณหนึ่งถึงสองปี

อย่างไรก็ตามตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะค่อนข้างแตกต่างจากตลาดที่พักอาศัยอื่นๆ เนื่องจากเจาะจงทั้งตลาดผู้เช่าระยะยาว และตลาดผู้เช่าระยะสั้น เช่น นักท่องเที่ยวหรือนักธุรกิจ โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมในตลาดนี้

ปัจจุบันมีจำนวนพนักงานชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตและทำงานในเขตกรุงเทพฯทั้งหมดประมาณ 60,000 คน และทำงานนอกเขตกรุงเทพฯอีกจำนวนประมาณ 40,000 คน ทั้งนี้มีชาวต่างชาติที่ทำงานนอกเขตกรุงเทพฯจำนวนหนึ่งที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ เนื่องจากที่ทำงานอยู่ไม่ไกลเกินไปนัก นอกจากนี้แล้วยังมีคณะทูตต่างประเทศอีกประมาณ 900 คนพักอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯอีกด้วย

กรุงเทพฯได้รับการจัดอันดับจากมาสเตอร์การ์ด อินเด็กซ์ ออฟ โกลบอล เดสติเนชัน ซิตี้ (MasterCard Index of Global Destination Cities) ให้เป็นสุดยอดจุดหมายปลายทางสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจของโลกอันดับที่ 3 ประจำปี พ.ศ.2554 รองจากลอนดอนและปารีส คาดว่ามีจำนวนนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเดินทางมายังกรุงเทพฯสูงถึง 11.5 ล้านคนต่อปี หากพิจารณาจากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจะพบว่านักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามายังกรุงเทพฯเป็นจำนวน 15.8 ล้านคนในปีพ.ศ. 2553 และ 4.4 ล้านคนในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

อุปทานรวมของจำนวนห้องพักอพาร์ทเมนต์และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ใจกลางเมือง ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2554 ที่ผ่านมานั้น มีทั้งหมด 11,839 ห้องและ 14,749 ห้องตามลำดับ อัตราการเข้าพักในอพาร์ทเมนต์เฉลี่ยอยู่ที่ 85.2 % ซึ่งเป็นอัตราคงที่ในระยะเวลาสิบปีที่ผ่านมา ส่วนอัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์อยู่ที่ 75% ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 อ้างอิงจากงานวิจัยของบริษัทซีบี ริชาร์ด เอลลิส

เป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนอพาร์ทเมนต์สร้างเสร็จใหม่ในอนาคตที่เป็นอาคารกรรมสิทธิ์เจ้าของเดียวมีจำนวนค่อนข้างจำกัดและทางบริษัทคาดการณ์ว่าจำนวนอุปทานห้องพักอพาร์ทเมนต์จะเพิ่มขึ้นเพียง 3.4 % ในอีก 2 ปีข้างหน้า และยังพบว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีการชะลอตัวอีกด้วย ทางบริษัทคาดว่าจะมีอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ใหม่เพียง 976 ห้องในอีก 2 ปีข้างหน้า คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 6.6

ถึงแม้ว่าจำนวนพนักงานชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯมีจำนวนมากขึ้น แต่จำนวนห้องพักอพาร์ทเมนต์ขนาด 2 ห้องนอนถึง 4 ห้องนอนไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้มากที่ราคาเช่าห้องพักขนาดใหญ่ในเขตใจกลางเมืองจะเพิ่มขึ้นขณะเดียวกันแม้ว่าค่าเช่าของห้องพักขนาดหนึ่งห้องนอนจะมีผลตอบแทนต่อตารางเมตรสูงที่สุด อุปทานใหม่ของห้องพักขนาด 1 ห้องนอนที่มีจำนวนค่อนข้างมากอาจจะจำกัดการเพิ่มขึ้นของราคาเช่าของห้องพักในแบบนี้ ทางด้านเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สิ่งสำคัญที่ควรพิจารณามากที่สุดไม่ใช่เพียงแค่ตลาดผู้เช่าระยะยาว แต่ยังคงคำนึงถึงการแข่งขัน โดยตรงกับตลาดโรงแรมในตลาดผู้เช่าระยะสั้นและรายวัน

บทนำ

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด ได้รับการแต่งตั้งโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ให้สนับสนุนข้อมูลทั่วไปของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพฯ ทางบริษัทฯ ทราบว่างานศึกษาวิจัยจะถูกนำไปประกอบกับการเสนอสิทธิ และ/หรือ การเสนอขายหน่วยลงทุนในวงจำกัด หรือ การเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ประชาชนทั่วไป และจะนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 แห่งของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เจาะจงตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพฯ ดังนั้นงานศึกษาวิจัยนี้จะเน้นในด้านตลาดที่พักอาศัยประเภทนี้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รายงานการศึกษานี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษาดังที่จะกล่าวต่อไป

ภาพรวม

โดยปกติแล้วชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยจะได้รับงบประมาณในการเช่าบ้านจากบริษัทจำนวนหนึ่ง โดยงบประมาณนี้ ส่วนมากจะถูกใช้ในการเช่าที่พักอาศัยหมด อย่างไรก็ตามชาวต่างชาติเหล่านี้โดยทั่วไปไม่ต้องการที่จะใช้เงินส่วนตัวในการจ่ายค่าเช่าส่วนที่เกินมาจากงบประมาณที่บริษัทให้ นอกจากนี้ยังมีชาวต่างชาติบางส่วนที่ทำงานในธุรกิจขนาดเล็กต้องจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัยจากเงินเดือนของตนเอง

ผู้เช่าชาวต่างชาติต้องการเช่าห้องพักที่ได้รับการตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์มากกว่าห้องพักที่ต้องซื้อเฟอร์นิเจอร์มาตกแต่งเอง โดยผู้เช่าเหล่านี้สามารถเลือกเช่าที่พักอาศัยดังต่อไปนี้

อาคารชุดและอพาร์ทเมนต์

อาคารชุด คือ อาคารที่ประกอบด้วยห้องพักหลายห้อง ซึ่งแต่ละห้องถูกขายให้เป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคล โดยจุดประสงค์ของผู้ซื้ออาจแตกต่างกัน ผู้ซื้อบางคนซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง ส่วนบางคนอาจซื้อเพื่อการลงทุน เช่น ปลดปล่อยเช่า

อพาร์ทเมนต์ คือ อาคารที่ประกอบด้วยห้องพักหลายห้อง ซึ่งทั้งอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของคนเดียว

อพาร์ทเมนต์และอาคารชุดมีลักษณะเหมือนกันในทางกายภาพทั้งขนาดห้อง การตกแต่ง และสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งที่แตกต่างกันนอกเหนือไปจากการถือครองกรรมสิทธิ์ คือ การบริหารจัดการอาคาร ผู้เช่าอพาร์ทเมนต์สามารถไปพบตัวแทนของเจ้าของอาคารโดยตรงในกรณีที่ต้องการบริการการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาภายในห้องพัก เนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นทั้งเจ้าของห้องพักและผู้จัดการอาคารเอง ส่วนผู้เช่าห้องชุดต้องไปติดต่อกับเจ้าของห้องชุดนั้นๆ ในกรณีที่ต้องการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาห้องพัก เนื่องจากผู้จัดการอาคารชุดเป็นนิติบุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมและมีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนของการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ไม่ได้มีหน้าที่บำรุงรักษาภายในห้องชุด

ส่วนมากอพาร์ทเมนต์และอาคารชุดจะได้รับการตกแต่งเรียบร้อยก่อนนำมาปล่อยให้เช่า เจ้าของห้องพักจะจัดเตรียมชุดครัวพร้อมทั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น เตาแก๊ส เตาอบ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า รวมทั้งโต๊ะ เก้าอี้ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และโทรทัศน์ สิ่งที่ว่าเจ้าของห้องพักจะไม่ได้จัดเตรียมไว้ให้ ได้แก่ ฝ้าปูที่นอน เครื่องใช้บนโต๊ะอาหาร ถ้วยชาม นอกจากนี้แล้วอาคารชุดจะไม่มีบริการทำความสะอาดภายในห้องพัก

บทนำ

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ห้องพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะได้รับการตกแต่งเรียบร้อยพร้อมเช่าอยู่และมีบริการทำความสะอาดห้องพักให้ เจ้าของโครงการจะจัดเตรียมอุปกรณ์ทุกอย่างให้ทั้งอุปกรณ์เครื่องใช้ตลอดจนผ้าปูที่นอน ดังนั้นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะให้บริการคล้ายกับโรงแรมโดยมีบริการด้านอาหารน้อยกว่า หรือไม่มีเมื่อเทียบกับโรงแรม แต่ได้ห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่า

อาคารที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบการโรงแรมจะไม่สามารถให้ผู้เช่าเช่าห้องพักเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 30 วัน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยหลายแห่งมีใบอนุญาตประกอบการโรงแรม

โดยทั่วไปเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะได้รับความนิยมจากผู้เช่าระยะยาวชาวต่างชาติที่ไม่มีครอบครัว เพราะผู้เช่าที่มีครอบครัวจะนิยมเช่าห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่าและไม่จำเป็นต้องมีบริการแบบโรงแรม

บ้านเดี่ยว

จำนวนบ้านเดี่ยวที่อยู่ในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯมีค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านเดี่ยวที่มีห้องครัวและห้องน้ำที่ทันสมัย นอกจากนี้ส่วนมากบ้านเดี่ยวที่มีขนาดเล็กมักจะไม่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับชาวต่างชาติ ถ้าต้องการเช่าบ้านเดี่ยวที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว ราคาเช่าบ้านจะสูงถึง 120,000 บาทต่อเดือนหรือมากกว่า ซึ่งมีผู้เช่าชาวต่างชาติจำนวนน้อยที่มีงบประมาณการเช่าบ้านในระดับนี้

อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่ผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเช่าห้องพักเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนถึง 1 ปี ดังนั้นบริษัทฯจึงคิดว่าการวิเคราะห์ภาพรวมของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลที่ทำจากการปิดการเช่าของทางบริษัทจะสามารถให้ข้อมูลที่ถูกต้อง

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษา

รายงานการศึกษานี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯจะรับผิดชอบรายงานการศึกษานี้เป็นการเฉพาะต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้อนุมัติให้บริษัทฯจัดทำการศึกษาแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อและปราศจากภาระผูกพันใดทั้งสิ้น ทั้งต่อบุคคลและหรือนิติบุคคลอื่นใด ซึ่งข้อจำกัดของความรับผิดชอบต่อบริษัทที่มีต่อลูกค้าถูกจำกัดด้วยระดับของค่าธรรมเนียมที่บริษัทได้รับ
2. แหล่งข้อมูลต่างๆในรายงานฉบับนี้ระบุว่าเป็นข้อมูลที่ได้รับมาจากบุคคลภายนอก บริษัทฯจะถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯคงสงวนสิทธิ์ในความรับผิดชอบต่อกรณีที่ข้อมูลนั้นบิดเบือนหรือไม่ตรงต่อความเป็นจริง และข้อมูลดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่บริษัทฯได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสารผ่านการตรวจสอบจากทางราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
3. บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนอันเกิดจากการซื้อ-ขายโครงการดังกล่าวนี้ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษานี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
4. รายงานฉบับนี้ถูกจัดทำและนำเสนอ โดยมีเงื่อนไขว่าค่าธรรมเนียมข้างชำระต้องจ่ายภายใน 15 วัน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆที่อาจเกิดขึ้นกับ ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่น ทั้งนี้ผู้ว่าจ้างหรือ บุคคลอื่นจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งสิ้นหากนารายงานฉบับนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับค่าธรรมเนียมข้างจ่าย

ข้อมูลผู้เช่า

ภาพรวม

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าที่มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนมากกว่า 20,000 บาทเป็นตลาดที่เจาะจงชาวต่างชาติ เนื่องจากมีผู้เช่าชาวไทยจำนวนน้อยที่มีงบประมาณการเช่าห้องพักอยู่ที่ระดับนี้ ดังนั้นตลาดที่พักอาศัยนี้จึงเน้นไปที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในบริษัทข้ามชาติหรือสถานทูต ซึ่งเข้ามาอาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลาประมาณสองปีถึงห้าปี ก่อนที่จะย้ายตำแหน่งใหม่ ทำให้อัตราการหมุนเวียนของพนักงานชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯค่อนข้างคงที่

ชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯ

จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและได้รับใบอนุญาตทำงานมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปี หน่วยงานที่ให้ข้อมูลการได้รับการอนุญาตทำงานของชาวต่างชาติได้ถูกตั้งมากที่สุด คือ กรมการจัดหางาน โดยข้อมูลจะถูกจัดเก็บเป็นรายไตรมาสและรายปีดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2554

ปี	กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม
2548	55,923	45,188	101,111
2549	61,058	51,736	112,794
2550	65,651	57,252	122,903
2551	76,052	64,225	140,277
2552	60,554	44,830	105,384
2553	61,032	47,085	108,117
ไตรมาสที่ 1 2554	54,098	41,361	95,459
ไตรมาสที่ 2 2554	54,404	41,787	96,191

หมายเหตุ *ไม่รวมสัญชาติลาว กัมพูชา พม่าและคณะทูตต่างประเทศ

ที่มา: สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

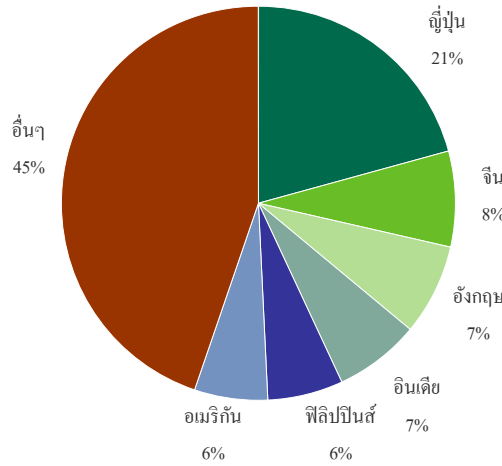
จำนวนชาวต่างชาติทั้งหมดที่มีใบอนุญาตทำงานทั่วไปรวมทั้งใบอนุญาตทำงานเพื่อการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 95,459 คนในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 เป็น 96,191 คนในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 โดยจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นจาก 41,361 คนในไตรมาสก่อนเป็น 41,787 คนในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2554 และจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นจาก 54,098 คนเป็น 54,404 คนในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 นับเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 ต่อไตรมาส

เมื่อพิจารณาลึกลงไปอีกจะพบว่าชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในเขตกรุงเทพฯมีจำนวนมากกว่าครึ่ง (57%) โดยที่เหลือได้รับใบอนุญาตทำงานในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตามยังมีชาวต่างชาติจำนวนหนึ่งที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงานโรงงานในจังหวัดใกล้เคียงอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯอีกด้วย ทางบริษัทฯคาดว่าจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีการขยายตัวของการลงทุนจากต่างชาติในภาคอุตสาหกรรม

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงถึงสัดส่วนของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยในแง่ของสัญชาติ จะเห็นได้ว่าสัญชาติญี่ปุ่นเป็นสัญชาติที่เข้ามาทำงานและได้รับใบอนุญาตทำงานในประเทศไทยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 21 อ้างอิงจากข้อมูล ณ สิ้นเดือนมิถุนายน พ.ศ 2554 ตามมาด้วยสัญชาติจีนคิดเป็นร้อยละ 8 สัญชาติอังกฤษและอินเดียคิดเป็นสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 7 และสัญชาติอเมริกันและฟิลิปปินส์คิดเป็นสัดส่วนเท่ากันเช่นเดียวกันร้อยละ 6

ข้อมูลผู้เช่า

แผนภูมิที่ 2.1 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานจำแนกตามสัญชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554*



หมายเหตุ *ไม่รวมสัญชาติลาว พม่าและกัมพูชา

ที่มา: สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

นักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ

ตลาดนักท่องเที่ยวเป็นตลาดที่มีความสำคัญต่อตลาดที่พักอาศัยให้เช่าระยะสั้น ฉะนั้นในส่วนนี้จะกล่าวถึงภาพรวมของตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว สัญชาติของนักท่องเที่ยวและแนวโน้มของตลาดนักท่องเที่ยวของประเทศไทยในอดีต

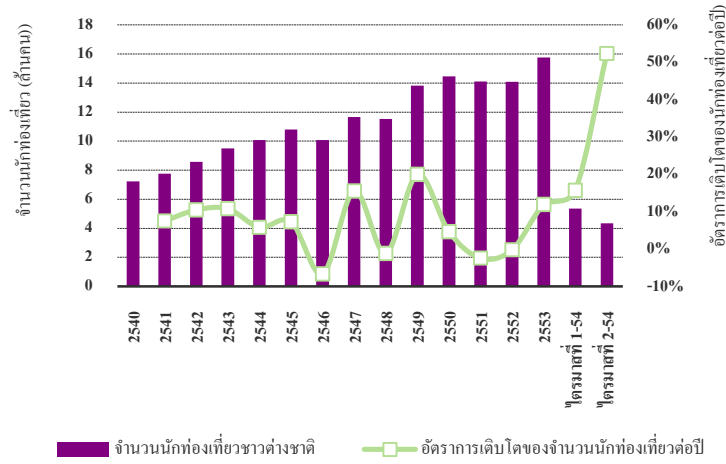
จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย

มาสเตอร์การ์ด อินเด็กซ์ ออฟ โกลบอล เดสติเนชั่น ซิตี้ (MasterCard Index of Global Destination Cities) ได้จัดอันดับกรุงเทพฯ ให้เป็นสุดยอดจุดหมายปลายทางอันดับที่ 3 ที่นักท่องเที่ยวอยากเข้ามาเที่ยวมากที่สุด โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจำนวน 11.5 ล้านคนเดินทางเข้ามายังกรุงเทพฯ ในปีพ.ศ. 2554 เกณฑ์ในการจัดอันดับของมาสเตอร์การ์ดจะจัดอันดับโดยใช้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยและปริมาณการใช้จ่ายข้ามพรมแดน ทั้งนี้มีเพียงแค่สองประเทศ ได้แก่ ลอนดอน และปารีสที่มีอันดับสูงกว่าเรา เป็นที่น่าสนใจว่าประเทศไทยถูกจัดอยู่ในอันดับที่สูงที่สุดในเอเชียอีกด้วย

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 4,352,032 คน ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2554 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,856,601 คน ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2553 คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 52.4 ต่อปี จะสังเกตได้ว่ามีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ค่อนข้างมาก เนื่องจากมีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเกิดขึ้นในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ของปีที่แล้วทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสดังกล่าวมีจำนวนน้อยมากกว่าปกติ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับตัวเลขของไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2552 กับตัวเลขของไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2551 แล้วพบว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 46.8 และ 25.7 ตามลำดับ

ข้อมูลผู้เช่า

แผนภูมิที่ 2.2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย

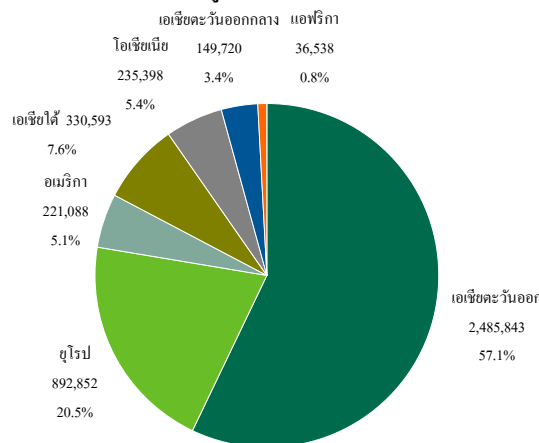


นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำแนกตามสัญชาติ

นักท่องเที่ยวที่เข้ามายังประเทศไทยส่วนมากมาจากประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.1 ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ตามมาด้วยประเทศแถบยุโรปคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.5 ส่วนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจากประเทศแถบแอฟริกาคิดเป็นสัดส่วนเพียงแค่อ้อยละ 0.8% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

เมื่อพิจารณาด้านการเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวแล้วจะเห็นได้ว่านักท่องเที่ยวจากประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีอัตราการเติบโตมากที่สุด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 คิดเป็นร้อยละ 70.3 ต่อปี ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้คิดเป็นร้อยละ 49.5 ต่อปี และนักท่องเที่ยวจากประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้คิดเป็นร้อยละ 39.3 ต่อปี

แผนภูมิที่ 2.3 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำแนกตามภูมิภาค ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา: สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว

ข้อมูลผู้เช่า

ตารางที่ 2.2 ประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามายังประเทศไทยหรือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปีมากที่สุด

ประเทศ	จำนวนนักท่องเที่ยว	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
สาธารณรัฐประชาชนจีน	359,260	161.2%
สาธารณรัฐอินเดีย	268,153	53.2%
สหพันธรัฐรัสเซีย	149,717	70.1%
สาธารณรัฐอาหรับเอมิเรตส์	32,211	71.9%

ที่มา: สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

การจำแนกประเภทของอพาร์ทเมนต์

การวิเคราะห์ตลาดอพาร์ทเมนต์ของบริษัทฯจะประกอบไปด้วยอพาร์ทเมนต์ในเขตใจกลางเมืองที่ตรงกับความต้องการของผู้เช่าชาวต่างชาติ ซึ่งมีงบประมาณในการเช่าอยู่ที่ 20,000 บาทต่อเดือนหรือมากกว่า รายงานการศึกษานี้จะเน้นศึกษาอพาร์ทเมนต์ใน 4 บริเวณเหล่านี้ ได้แก่ สุขุมวิท สีลม/สาทร ลุมพินี และพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา/พระราม 3 ทั้งนี้บริษัทฯได้ครอบคลุมอาคารที่ถือกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของคนเดียวโดยไม่รวมอาคารชุดที่แต่ละห้องเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคล โดยที่ห้องนั้นๆสามารถปล่อยให้เช่าได้ ออกจากการศึกษาในส่วนนี้

เกรด เอ คือ อพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในทำเลสะดวก ห้องพักในอาคารได้รับการตกแต่งอย่างสวยงามและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น ห้องครัวที่มีอุปกรณ์พร้อม ห้องซักรีด เฟอร์นิเจอร์คุณภาพดีและห้องน้ำที่ทันสมัย นอกจากนี้แล้วโครงการจะต้องมีห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม และสระว่ายน้ำให้บริการแก่ผู้เช่า โดยอพาร์ทเมนต์เกรดเอจะมีการออกแบบตกแต่งที่ทันสมัยสวยงามและได้รับการดูแลรักษาที่ดี รวมทั้งมีการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดและมีที่จอดรถเพียงพอ

เกรด บี คือ อพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตัวอาคารดูมีสภาพเก่ากว่าอพาร์ทเมนต์เกรดเอ อย่างไรก็ตามการออกแบบตกแต่งของอพาร์ทเมนต์เกรดบี สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการดูแลรักษาอยู่ในระดับปานกลางถึงดี

คำนิยามของทำเลที่ตั้ง

- สีลม/สาทร** พื้นที่ที่ครอบคลุมตั้งแต่ถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ และนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนจันทน์ฝั่งเหนือ) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
- ลุมพินี** พื้นที่ที่ครอบคลุมตั้งแต่ถนนวิฑูย์ เพลินจิต ราชดำริ ชิดลม หลังสวน สารดิน และร่วมฤดี รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
- สุขุมวิท** พื้นที่ที่ครอบคลุมถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 65 และซอย 2 ถึง 44 รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
- ริมแม่น้ำเจ้าพระยา/พระราม 3** พื้นที่ที่ครอบคลุมตั้งแต่ถนนเจริญกรุง เจริญนคร พระราม 3 และนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนจันทน์ฝั่งใต้) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
- ปทุมวัน** พื้นที่ที่ครอบคลุมถนนราชปรารภ พญาไท ศรีอยุธยา และเพชรบุรี (ตั้งแต่ซอย 1 ถึง 37) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว

ตลาดที่พ้ออาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

แผนที่ 3.1 พื้นที่อพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพฯ



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักออาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

อุปทาน

อุปทานรวมของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 มีทั้งหมด 11,839 ห้อง จากจำนวน 11,781 ห้องในไตรมาสที่แล้ว คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 0.5 ต่อไตรมาส และร้อยละ 3.2 ต่อปี เนื่องจากมีอพาร์ทเมนต์ 3 โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้เกิดอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีก 58 ห้องจากไตรมาสที่แล้ว โดยอุปทานใหม่นี้ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่สุขุมวิท บริษัทคาดการณ์ว่าจะมีอีก 5 โครงการที่มีจำนวนห้องทั้งหมด 303 ห้อง ก่อสร้างแล้วเสร็จในพื้นที่นี้ภายในปีพ.ศ. 2554

อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่สุขุมวิทคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 70.7% ของอุปทานรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ ตามมาด้วยเขตพื้นที่สีลม/สาทรคิดเป็นสัดส่วน 15.1% เขตพื้นที่ลุมพินีคิดเป็นสัดส่วน 7.7% และสุดท้ายเขตพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา/พระราม 3 คิดเป็นสัดส่วน 6.5%

ตารางที่ 3.1 อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ, พ.ศ. 2548 - 2556

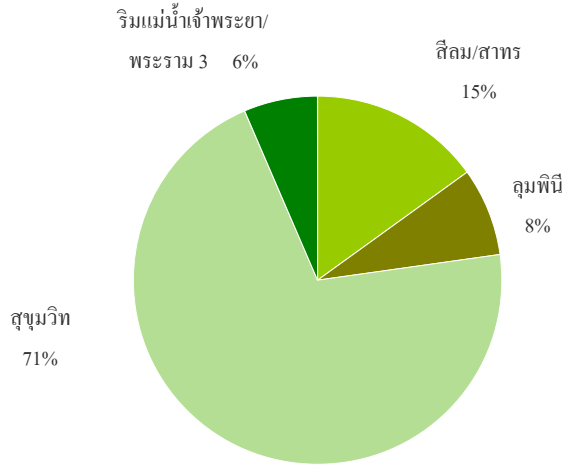
ปี	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	ลุมพินี	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา/ พระราม 3	รวม	อัตราการ เปลี่ยนแปลง ต่อปี
2548	6,913	1,521	1,009	510	9,953	-0.8%
2549	7,017	1,570	951	510	10,048	1.0%
2550	7,324	1,565	846	508	10,243	1.9%
2551	7,607	1,645	846	768	10,866	6.1%
2552	7,931	1,656	913	768	11,268	3.7%
2553	8,102	1,782	913	768	11,565	2.6%
ไตรมาสที่ 1 2554	8,318	1,782	913	768	11,781	4.0%
ไตรมาสที่ 2 2554	8,376	1,782	913	768	11,839	3.2%
2554F	8,679	1,782	913	768	12,142	5.0%
2555F	8,742	1,782	913	768	12,205	0.5%
2556F	8,774	1,782	913	768	12,237	0.3%
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อ ไตรมาส	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%	

หมายเหตุ* จำนวนโครงการอพาร์ทเมนต์ในตารางได้ถูกจัดใหม่ตามเกรดหรือประเภทที่เปลี่ยนไป

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

แผนภูมิที่ 3.1 อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตารางที่ 3.2 อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

		คอนโดมิเนียม	อพาร์ทเมนต์บริการ/คอนโดมิเนียม	อพาร์ทเมนต์บริการ	วัง/โรงแรม 3 ดาว	รวม
เกรดเอ	จำนวนห้อง	1,851	270	211	272	2,604
	อัตราส่วนของเกรดเอ	71.1%	10.4%	8.1%	10.4%	100.0%
	อัตราส่วนต่อห้องทั้งหมด	15.6%	2.3%	1.8%	2.3%	22.0%
เกรดบี	จำนวนห้อง	6,525	1,512	702	496	9,235
	อัตราส่วนของเกรดบี	70.7%	16.4%	7.6%	5.4%	100.0%
	อัตราส่วนต่อห้องทั้งหมด	55.1%	12.8%	5.9%	4.2%	78.0%
รวม	จำนวนห้อง	8,376	1,782	913	768	11,839
	อัตราส่วนต่อห้องทั้งหมด	70.7%	15.1%	7.7%	6.5%	100.0%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

ประเภทห้องและขนาด

อุปทานของอพาร์ทเมนต์เกรดเอและเกรดบีอยู่ที่ 2,604 และ 9,235 ห้องตามลำดับ โดยที่อพาร์ทเมนต์เกรดบีคิดเป็นร้อยละ 78 ของอุปทานรวมทั้งหมดในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ในขณะที่อพาร์ทเมนต์เกรดเอคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 22 ของอุปทานทั้งหมด

เมื่อพิจารณาในแง่ของประเภทห้องแล้วจะพบว่าห้องพักขนาดสามห้องนอนของอพาร์ทเมนต์เกรดเอคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.2 ของอุปทานอพาร์ทเมนต์เกรดเอทั้งหมด

เป็นที่น่าสังเกตว่าห้องประเภทเดียวกันอาจจะมีขนาดแตกต่างกันได้ในแต่ละห้อง อาทิเช่น สตูดิโอมีขนาดตั้งแต่ 26 ถึง 77 ตารางเมตร หนึ่งห้องนอนมีขนาดตั้งแต่ 30 ถึง 150 ตารางเมตร สองห้องนอนมีขนาดตั้งแต่ 55 ถึง 300 ตารางเมตร สามห้องนอนมีขนาดตั้งแต่ 111 ถึง 475 ตารางเมตร สี่ห้องนอนมีขนาดตั้งแต่ 200 ถึง 800 ตารางเมตร และเพนท์เฮาส์รวมทั้งห้องประเภทอื่น ๆ มีขนาดตั้งแต่ 110 ถึง 1,200 ตารางเมตร

อุปทานในอนาคต

ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 มีอพาร์ทเมนต์สามโครงการจำนวนทั้งสิ้น 58 ห้องก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากการสำรวจพบว่ามีอพาร์ทเมนต์อยู่ 18 โครงการที่กำลังก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2554-2556 ซึ่งโครงการส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่สุขุมวิท ที่เหลืออยู่ในพื้นที่ สีลม/สาทร และลุมพินี

เป็นที่น่าสังเกตว่าอพาร์ทเมนต์โครงการใหม่ๆ จะมีขนาดเล็ก บางโครงการมีแค่เพียง 40 ห้อง เนื่องจากสร้างอยู่บนเนื้อที่จำกัด นอกจากนี้แล้วยังอาจส่งผลถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งสามารถให้บริการแก่ผู้เช่าได้น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการขนาดใหญ่

เจ้าของโครงการที่มีที่ดินเป็นของตัวเอง แต่ไม่ต้องการที่จะขายที่ดินนี้ให้แก่คนอื่น ส่วนใหญ่จึงรื้อบ้านเก่าของตัวเองทิ้งและเลือกที่จะสร้างอพาร์ทเมนต์ขนาดเล็กๆ แทน นอกจากนี้ยังมีนักลงทุนบางคนที่มีเงินทุนเหลือจากธุรกิจของคน และต้องการถือครองทรัพย์สินระยะยาวและสร้างรายได้จากการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันการลงทุนซื้ออาคารอพาร์ทเมนต์ที่สร้างเสร็จแล้วทำได้ยาก เนื่องจากอาคารที่ต้องการขายมีอยู่อย่างจำกัด นักลงทุนเหล่านี้จึงเลือกที่จะซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างอพาร์ทเมนต์มากกว่าเลือกที่จะสร้างคอนโดมิเนียม เนื่องจากต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งอาคารมากกว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงส่วนน้อยของอาคารชุด

อัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพัก ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 85.2% โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 84.9% ในไตรมาสที่แล้ว คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ต่อไตรมาส แต่ลดลงในอัตราร้อยละ 2.2 ต่อปี เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักของอพาร์ทเมนต์จำแนกตามเกรดแล้วพบว่าอพาร์ทเมนต์เกรดเอมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 87.7% ส่วนเกรดบีมีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 84.5%

ทั้งนี้มีการเข้าพักในห้องพักอพาร์ทเมนต์ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 รวมทั้งสิ้น 10,088 ห้อง ซึ่งมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าพักในห้องพักอพาร์ทเมนต์จำนวน 9,998 ห้องในไตรมาสที่แล้ว การเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ มีอัตราเพิ่มขึ้น 0.9% ต่อไตรมาส และ 0.9% ต่อปี อย่างไรก็ตามพื้นที่สีลม/สาทรมีอัตราการเข้าพักค่าที่สูงสุดอยู่ที่ 80.7%

จากการสำรวจของบริษัทฯ พบว่าสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่พักอาศัยให้เช่าซึ่งชาวต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีอัตราการเข้าพักทั้งหมด 7,209 ห้อง ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น 1.3% ต่อไตรมาส และ 3.4% ต่อปี

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

ตารางที่ 3.3 อัตราการเข้าพักในอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่เขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ พ.ศ. 2548-ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

ปี	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้าพัก
2548	9,953	9,015	90.6%
2549	10,048	8,961	89.2%
2550	10,243	9,318	91.0%
2551	10,866	9,749	89.7%
2552	11,268	10,117	89.8%
2553	11,565	9,881	85.4%
ไตรมาสที่ 1 2554	11,781	9,998	84.9%
ไตรมาสที่ 2 2554	11,839	10,088	85.2%

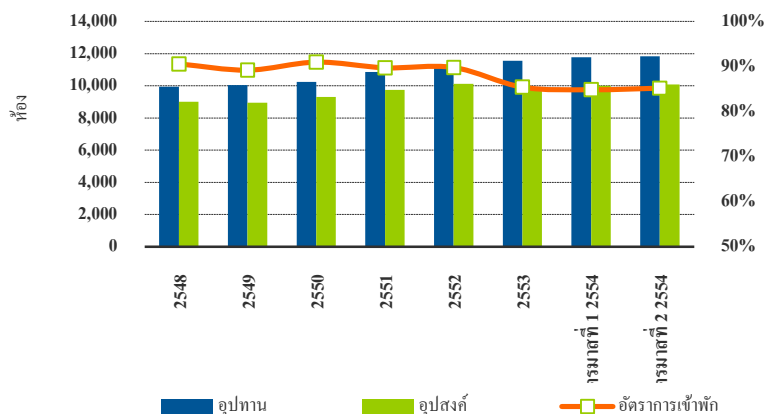
ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตารางที่ 3.4 อุปสงค์และอัตราการเข้าพักของอพาร์ทเมนต์จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

พื้นที่	อัตราการเข้าพัก		อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย	อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตรา		การเข้าพัก (ห้อง)	อัตราการเปลี่ยนแปลงของ	
	เกรดเอ	เกรดบี		การเข้าพักโดยเฉลี่ย	ต่อไตรมาส		ต่อปี	การเข้าพัก
สีลม/สาทร	74.8%	81.7%	80.7%	-1.1%	-6.7%	1,438	-1.1%	-6.7%
ลุมพินี	94.8%	86.0%	88.1%	2.7%	1.3%	804	2.7%	1.3%
สุขุมวิท	89.5%	85.1%	86.1%	0.6%	-1.1%	7,209	1.3%	3.4%
ริมแม่น้ำ								
เจ้าพระยา/	82.4%	83.3%	82.9%	-0.7%	-7.0%	637	-0.6%	-6.9%
พระราม 3								
รวมทั้งหมด	87.7%	84.5%	85.2%	0.4%	-2.2%	10,088	0.9%	0.9%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

แผนภูมิที่ 3.2 อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเข้าพัก พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

ค่าเช่า

บริษัทฯ คำนวณค่าเช่าของอพาร์ทเมนต์จากโครงการจำนวนหนึ่งที่ทำการศึกษา โดยพบว่าพื้นที่ลุมพินีมีค่าเช่าสูงสุดในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ซึ่งค่าเช่าของอพาร์ทเมนต์เกรดเอในพื้นที่นี้โดยเฉลี่ยทั้งไตรมาสอยู่ที่ 428 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง 7.2% ต่อปีและลดลง 0.5% ต่อไตรมาส

อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยอื่น ๆ จากกลไกของอุปสงค์และอุปทานที่มีผลต่อราคาค่าเช่า อาทิเช่น ห้องที่มีพื้นที่ขนาดเล็กมีแนวโน้มที่จะเก็บค่าเช่าได้ในราคาต่อตารางเมตรที่สูงกว่าห้องที่มีขนาดใหญ่กว่า

เป็นที่น่าสนใจว่าอาจจะมีจำนวนห้องของอาคารชุดก่อสร้างแล้วเสร็จในพื้นที่ศึกษามากถึง 23,965 ห้องในอีกสองปีข้างหน้า บริษัทฯ คาดว่าจำนวนห้องชุดประมาณ 50% ของอุปทานห้องชุดทั้งหมดนั้นอาจจะถูกปล่อยให้เช่า เจ้าของโครงการอาคารชุดเกือบทั้งหมดมุ่งเน้นไปที่การสร้างห้องแบบหนึ่งห้องนอนและสองห้องนอน เมื่อเป็นเช่นนี้ อาจจะทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นของอัตราการแข่งขันระหว่างอพาร์ทเมนต์และอาคารชุดในแบบห้องเหล่านั้น

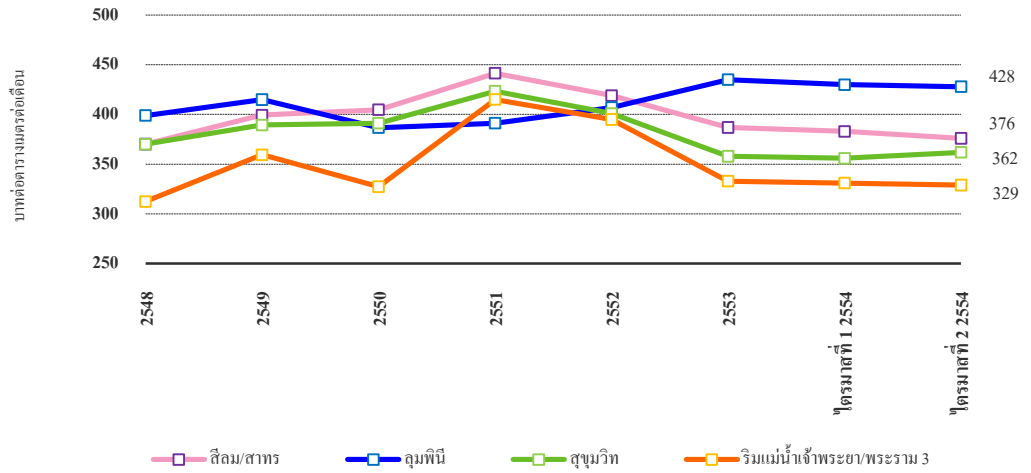
ตารางที่ 3.5 ค่าเช่า จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

พื้นที่	เกรด	ราคาต่อตารางเมตร (บาท)	ค่าเช่า	
			อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
สีลม/สาทร	เอ	376	-1.8%	-4.8%
	บี	333	1.5%	-3.2%
ลุมพินี	เอ	428	-0.5%	-7.2%
	บี	324	0.3%	-7.4%
สุขุมวิท	เอ	362	1.7%	2.3%
	บี	324	1.9%	6.2%
ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	เอ	329	-0.6%	-4.9%
	บี	210	-1.4%	3.4%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พ็ออาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – อพาร์ทเมนต์

แผนภูมิที่ 3.3 ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องพ็อกรเดอ จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

อ้างอิงจากการปิดการเช่าของทางบริษัทฯ พบว่าห้องขนาดสามห้องนอนเป็นที่นิยมมากที่สุดในการปล่อยเช่า (โดยมีการปิดการเช่าในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ได้ทั้งสิ้น 108 ห้อง) ตามมาด้วยห้องขนาดสองห้องนอนและห้องขนาดหนึ่งห้องนอนตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่าห้องสตูดิโอไม่เป็นที่นิยมมากนักสำหรับชาวต่างชาติ ยิ่งไปกว่านั้นแล้วเจ้าของโครงการอพาร์ทเมนต์ยังสังเกตเห็นถึงการแข่งขันสูงของห้องแบบสตูดิโอระหว่างอพาร์ทเมนต์กับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารชุด ดังนั้นจึงไม่ได้สร้างห้องสตูดิโอออกมามากนัก

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

การจำแนกประเภทของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ส่วนมากเจ้าของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์พยายามที่จะสร้างความสมดุลระหว่างอัตราค่าเช่าพักระยะยาวและรายวัน โดยปกติแล้วอัตราค่าเช่ารายวันต่อตารางเมตรจะสูงกว่าอัตราค่าเช่ารายเดือนประมาณ 30%

คำจำกัดความของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีดังต่อไปนี้

เกรดเอ

คือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่บนถนนสายหลักหรือในซอยระหว่างถนนสายหลักในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เดินทางได้สะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเป็นส่วนตัวแก่ผู้อยู่อาศัย โครงการมีการออกแบบและตกแต่งที่ดี นอกจากนี้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอจะมีการบริหารจัดการอาคารโดยผู้บริหารจัดการที่ได้รับการยอมรับจากต่างประเทศและเป็นที่ยุ้จักกันดีของไทย โดยจะให้บริการระดับพรีเมียมและมีสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับโรงแรมชั้นหนึ่ง เช่น ห้องประชุม บริการรถลิμουซีน และที่จอดรถเพียงพอ

เกรดบี

คือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในซอยระหว่างถนนสายหลักในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เดินทางได้ไปยังโครงการได้ค่อนข้างสะดวก และมีระบบรักษาความปลอดภัยในระดับปานกลาง โครงการมีการออกแบบและตกแต่งในระดับปานกลางถึงดี และมีรูปแบบการจัดวางห้องพักที่ค่อนข้างลงตัว นอกจากนี้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบีจะมีการบริหารจัดการอาคารโดยผู้บริหารจัดการที่มีชื่อเสียงพอสมควร ส่วนใหญ่แล้วจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับมาตรฐาน ซึ่งรวมถึงสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

อุปทาน

อุปทานรวมของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 มีทั้งหมด 14,749 ห้อง โดยเพิ่มขึ้นจาก 14,684 ห้องในไตรมาสที่แล้ว คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ต่อไตรมาส และร้อยละ 6.3 ต่อปี ทั้งนี้มีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สองโครงการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ซึ่งทำให้อุปทานใหม่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 2 ทั้งสิ้นจำนวน 65 ห้อง ซึ่งโครงการเหล่านี้ตั้งอยู่บนถนนหลังสวนและถนนสุขุมวิท

สุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่าชาวต่างชาตินิยมมากที่สุดสำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งคิดเป็น 57.8% ของอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งตลาด ส่วนพื้นที่ลุมพินีเป็นพื้นที่ที่นิยมเป็นอันดับที่สอง ซึ่งคิดเป็น 16.7% ของอุปทานทั้งตลาด ตามด้วยพื้นที่สีลม/สาทรซึ่งมีเพียง 14.2%

ตารางที่ 4.1 อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2548 - 2556

ปี	สุขุมวิท	สีลม/ สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำ เจ้าพระยา/ พระราม 3	ปทุมวัน	อื่นๆ	รวม	อัตราการ เปลี่ยนแปลง ต่อปี
2548	3,925	1,650	1,483	949			8,007	2.9%
2549	4,696	1,866	1,481	735			8,778	9.6%
2550	5,850	2,045	2,007	735			10,637	21.2%
2551	6,621	1,779	2,086	735	497		11,718	10.2%
2552	7,305	2,087	2,205	730	497		12,824	9.4%
2553	8,305	2,087	2,442	730	595	321	14,480	12.9%
ไตรมาสที่ 1 2554	8,509	2,087	2,442	730	595	321	14,684	6.4%
ไตรมาสที่ 2 2554	8,523	2,087	2,493	730	595	321	14,749	6.3%
2554F	8,603	2,087	2,572	730	595	321	14,908	1.1%
2555F	9,203	2,087	2,717	730	595	393	15,725	5.5%
2556F	9,203	2,087	2,717	730	595	393	15,725	0.0%
อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส	0.2%	0.0%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	
อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี	4.4%	0.0%	13.1%	0.0%	19.7%	66.3%	6.3%	

F=อุปทานในอนาคตที่มีการก่อสร้างในปัจจุบัน และมีความน่าจะเป็นที่แล้วเสร็จในปีนั้นๆ

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

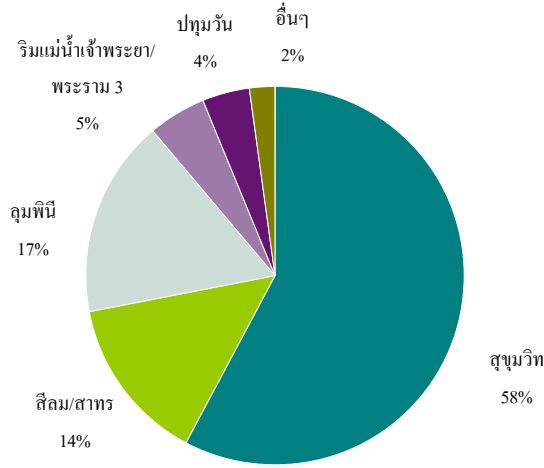
ตารางที่ 4.2 อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

พื้นที่	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	ปทุมวัน	อื่นๆ	รวม
เขตตัวเมือง (ห้อง)	8,523	2,087	2,493	730	595	321	14,749
เกรเดอ	3,906	1,067	2,020	0	98	128	7,219
เกรดบี	4,617	1,020	473	730	497	193	7,530
สัดส่วนของตลาด	57.8%	14.2%	16.9%	4.9%	4.0%	2.2%	100%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

แผนภูมิที่ 4.1 อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตตัวเมืองกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ประเภทห้อง

ห้องพักแบบสตูดิโอและห้องพักแบบหนึ่งห้องนอนเป็นห้องพักที่มีสัดส่วนมากที่สุดจากอุปทานทั้งตลาด ซึ่งมีจำนวนรวมกัน 5,794 ห้อง หรือ 81% ของอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอ ยิ่งไปกว่านั้นห้องทั้งสองชนิดนี้ยังสามารถพบได้มากขึ้นในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบี ซึ่งมีจำนวนรวมกัน 6,231 ห้อง อย่างไรก็ตามห้องที่มีขนาดใหญ่คิดเป็นเพียง 19% ของอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

อุปทานใหม่

จากการสำรวจของบริษัทฯพบว่าไม่มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 แต่พบว่ามีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบีสองแห่งเปิดให้บริการในไตรมาสนี้

อุปทานในอนาคต

บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานอีก 976 ห้องแล้วเสร็จภายในสิ้นปีพ.ศ. 2556 โดยพบว่ามีสองโครงการซึ่งมีห้องพักรวมกันจำนวน 115 ห้องจะแล้วเสร็จภายในสิ้นไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 อย่างไรก็ตาม 70% ของอุปทานในอนาคตทั้งหมดจะตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท

อุปสงค์

อัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 75.0% โดยเพิ่มขึ้นจาก 69.5% ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 และจาก 59.5% ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2553 โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในพื้นที่สุขุมวิทอยู่ที่ 80.4% ณไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 เพิ่มขึ้นจาก 74.6% ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 และจาก 68.3% ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2553

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

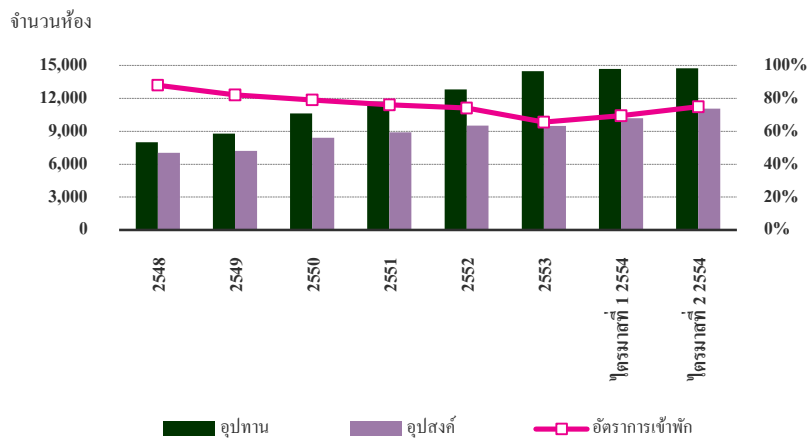
อย่างไรก็ดี อัตราการเข้าพักในพื้นที่สีลม/สาทรอยู่ที่เพียง 70.3% ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 โดยเพิ่มขึ้นจาก 66.1% ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 และจาก 55.6% ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2553

ตารางที่ 4.3 อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเข้าพัก จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

พื้นที่	อัตราการเข้าพัก		การเข้าพัก (ห้อง)	อัตราการเปลี่ยนแปลงของการเข้าพัก		อัตราการเข้าพัก โดยเฉลี่ย	อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพัก โดยเฉลี่ย		
	เกรดเอ	เกรดบี		ต่อ			ไตรมาส	ต่อปี	
				ไตรมาส	ต่อปี			ไตรมาส	ต่อปี
สุขุมวิท	71.0%	88.3%	6,850	7.9%	9.4%	80.4%	5.7%	3.0%	
สีลม/สาทร	71.5%	69.0%	1,466	6.3%	14.5%	70.3%	4.1%	8.9%	
ลุมพินี	68.0%	48.8%	1,604	9.9%	17.7%	64.4%	4.6%	2.5%	
ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	-	65.7%	480	12.9%	6.8%	65.7%	7.5%	4.2%	
ปทุมวัน	50.0%	75.9%	426	7.0%	18.1%	71.7%	4.7%	-1.0%	
อื่นๆ	70.3%	72.5%	230	22.0%	91.7%	71.6%	12.9%	9.5%	
รวม	69.9%	79.8%	11,057	8.4%	12.4%	75.0%	5.5%	3.7%	

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

แผนภูมิที่ 4.2 อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเข้าพัก พ.ศ. 2548 -ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

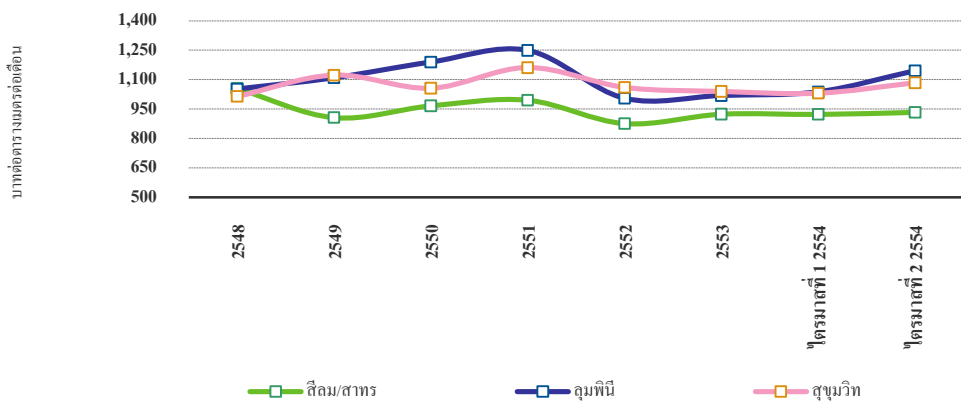
ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น โดยราคาค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 1,054 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่สีลม/สาทรและสุขุมวิทเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.8 ต่อปี และร้อยละ 4.7 ต่อปี ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี พื้นที่ลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าสูงสุดในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 โดยมีราคาเช่าอยู่ที่ 1,084 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 ต่อปี

แผนภูมิที่ 4.3 อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554



ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตารางที่ 4.4 อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่ พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

ปี	สีลม/สาทร	ลุมพินี	สุขุมวิท	เฉลี่ย	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
2548	1,055	1,052	1,015	1,041	12.4%
2549	906	1,109	1,123	1,046	0.5%
2550	966	1,189	1,056	1,071	2.4%
2551	995	1,249	1,161	1,135	6.0%
2552	876	1,005	1,061	980	-13.6%
2553	924	1,019	1,040	994	1.4%
ไตรมาสที่ 1 2554	923	1,038	1,031	997	1.7%
ไตรมาสที่ 2 2554	933	1,145	1,084	1,054	6.2%
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อไตรมาส	1.1%	10.4%	5.1%	5.7%	
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	0.8%	12.7%	4.7%	6.2%	

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย – เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ตารางที่ 4.5 อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร ของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่และประเภทห้อง พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

พื้นที่	สตูดิโอ			แบบหนึ่งห้องนอน			แบบสองห้องนอน		
	ไตรมาสที่ 2 2553	ไตรมาสที่ 2 2554	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	ไตรมาสที่ 2 2553	ไตรมาสที่ 2 2554	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	ไตรมาสที่ 2 2553	ไตรมาสที่ 2 2554	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
สุขุมวิท	1,118	1,311	17.2%	1,021	1,131	10.8%	978	997	1.9%
สีลม/สาทร	1,121	-	-	1,025	965	-5.9%	876	775	-11.6%
ลุมพินี	1,225	1,568	28.0%	1,024	1,173	14.6%	978	971	-0.7%

ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส