

หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

QUALITY HOUSES HOTEL AND RESIDENCE FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND(QHHR)

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
- บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวม เช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมนี้มีการรับประกันรายได้ขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้น จะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงมีการรับประกันรายได้
- การรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการรับประกันรายได้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ก่อนตัดสินใจลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

**QUALITY HOUSES HOTEL AND RESIDENCE FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY FUND**

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป

มูลค่าโครงการ 3,360,000,000 บาท จำนวนหน่วยลงทุน 336,000,000 หน่วย

ในระหว่างวันที่ 5 กรกฎาคม - 13 กรกฎาคม 2555

เวลา 8:30 น. – 15:30 น.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

สารบัญ

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	7
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	8
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	8
• แผนที่ตั้งโครงการ อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	9
• การบริหารจัดการ	9
• รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	10
• รายละเอียดที่ดิน	10
• รายละเอียดห้องพัก	10
• ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พัก	10
• จุดเด่น	11
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	12
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	12
• แผนที่ตั้งโครงการ	13
• อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	13
• การบริหารจัดการ	13
• รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	13
• รายละเอียดที่ดิน	14
• รายละเอียดห้องพัก	14
• ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พัก	15
• จุดเด่น	15
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	16
• ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)	16
• แผนที่ตั้งโครงการ	17

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

• อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค	17
• การบริหารจัดการ	17
• รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน	18
• รายละเอียดสิทธิการเช่า	18
• รายละเอียดที่ดิน	18
• รายละเอียดห้องพัก	19
• ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก	19
• จุดเด่น	20
เงื่อนไขในการลงทุน	21
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและข้อมูลราคาประเมิน	22
มูลค่าโครงการที่ประเมิน โดยผู้ประเมินปรับปรุงตาม โครงสร้างของกองทุนรวม	23
3.2.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก	24
- แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก 3 โครงการ ออกหาประโยชน์	26
- การคำนวณค่าเช่าซึ่งบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม	26
3.3 การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้สนับสนุนของกองทุนรวม	29
- ชื่อและที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้	29
- สรุปสาระสำคัญของการรับประกันรายได้	29
3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมลงทุน	30
1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของโครงการสรุปสาระสำคัญของ สัญญาซื้อขายทรัพย์สินของโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	30
2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	31
3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าอาคารและสัญญาเช่าอาคาร ที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	32
3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการเช่าอาคาร	32
3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร	33
4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ	35
5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง	36
3.5 การประกันภัยและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	43

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

3.5.1	การประกันภัยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	43
3.5.2	การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก	43
3.6	การทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	43
3.7	จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlights)	45
3.8	ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	48
3.9	ความเสี่ยงในการลงทุน	48
4.	หลักเกณฑ์การลงทุน	58
4.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	58
4.2	การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น	62
4.3	การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ	63
4.4	การกู้ยืมเงิน	63
5.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	65
6.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	67
7.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	69
8.	การโอนหน่วยลงทุน	69
9.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	70
10.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	71
11.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	74
12.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	77
13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	77
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน	78
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่าย ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน และ รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน	78
15.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลข โทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หน่วยลงทุน	78
15.2	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลข โทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หน่วยลงทุน	78
16.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	79
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	80

18.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	80
19.	การเสนอขายหน่วยลงทุน	81
19.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	82
19.2	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	82
19.3	การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน	84
19.4	เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน	86
19.5	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	87
19.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	88
20.	การจัดสรรหน่วยลงทุน	91
21.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	96
22.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	98
23.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	99
24.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	100
24.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	100
24.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	109
24.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)	111
24.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	112
24.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	112
25.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	112
25.1	ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	112
25.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	113
26.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	119
27.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน	120
28.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	121
29.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	121
30.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	122
31.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	123
32.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	124

33.	การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเปลี่ยนเงินและหรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	125
34.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	125
35.	การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน	125
36.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	126
37.	อื่นๆ	126

ภาคผนวก

1	สรุปรฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของผู้รับประกันรายได้ ตารางแสดงข้อมูลประมาณการการสนับสนุนรายได้ขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้	129 132
2	รายงานสรุปผลการศึกษาดูแลที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติและตลาดโรงแรม	135
3	ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าซึ่งบริษัท เซนเตอร์ พอนด์ สอสพิทอลิตี้ จำกัด จะต้องชำระให้แก่ กองทุนรวม	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 25/2552 รวมทั้ง การบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สิน ใไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ การหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจดทะเบียน	หมายถึง	บริษัทที่มีหลักทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียนให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

		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 ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้มีรายนามตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับแจกจ่าย
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

หน่วยลงทุน

หมายถึง หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

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 ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : QHHR
- 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 : 3,360,000,000บาท (สามพันสามร้อยหกสิบล้านบาท)
- เงื่อนไข : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท (สิบบาท)
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 336,000,000หน่วย (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 เช่า และ/หรือเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจ โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน :

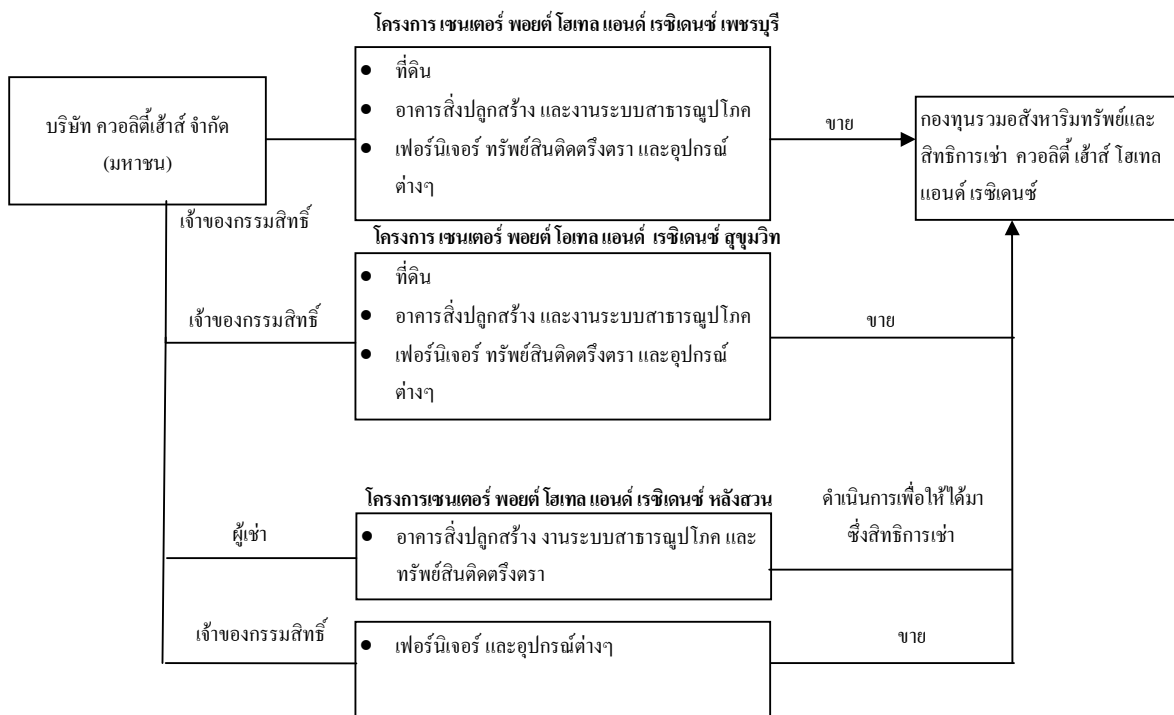
3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สิน โดยการเข้าซื้อ และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

- (ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครา และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- (ข) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครา และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- (ค) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โดยการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินติดเครื่องครา ที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยการที่บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดิมที่มีอยู่กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินติดเครื่องคราที่เกี่ยวข้อง จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยตรง ทั้งนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารต่อไป ซึ่งสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าประมาณ 14 ปี นับจากวันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2569 และรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การลงทุนในครั้งแรกของกองทุนรวมสามารถแสดงได้เป็นแผนภาพดังต่อไปนี้

แผนภาพแสดงการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์



โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี

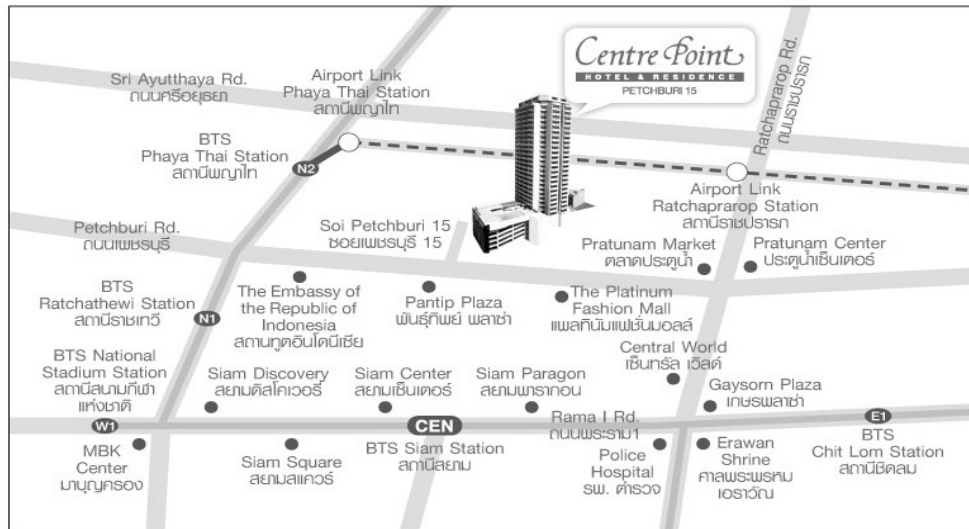
ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงแรมจำนวน 28 ชั้น รวมชั้นจอดรถ 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 19,447 ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 268 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 19,715 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่บริเวณปากซอยเพชรบุรี 15 ถนนเพชรบุรี ในบริเวณย่านประตูน้ำ ซึ่งเป็นย่านการค้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่สำคัญของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ ยังอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้างสรรพสินค้าต่างๆ อาทิเช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ แพลตตินั่ม มอลล์ และพันทิพย์ ฟลาซ่า เป็นต้น ทำให้โครงการได้รับความนิยมจากกลุ่มนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำการค้าในประเทศไทย หรือนักธุรกิจที่มาประชุมติดต่อธุรกิจในประเทศไทย โดยโครงการได้รับการออกแบบจากการผสมผสานแนวความคิดของความเป็นไทยและความเป็นสากล และมีห้องพักที่ได้รับการออกแบบให้มีประโยชน์ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งห้องรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม นอกจากนี้ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต ไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เคา์ไฟฟ้า ตู้เซฟ เป็นต้น โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เพชรบุรีมีรูปแบบห้องพัก แบบสตูดิโอ และหนึ่งห้องนอน รวม 266 ห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสัมมนา ห้องประชุม เป็นต้น โครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ บนพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน 9.4 ตารางวา และพื้นที่ติดแกวด้านหน้าจำนวน 1 ห้อง 16 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เป็นอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมชั้นจอดรถ 5 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 266 ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 19,447 ตารางเมตร ที่จอดรถในอาคารจำนวน 137 คัน และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 268 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 19,715 ตารางเมตร โดยอาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2533 และได้มีการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น เมื่อปี พ.ศ. 2548 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพัก รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

การบริหารจัดการ

โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ปัจจุบันดำเนินการบริหารโดยกลุ่มบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างมาเป็นระยะเวลาประมาณ 22 ปี

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังคราและอุปกรณ์ต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2529 และ 13925 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรีที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	2529	910	1	2	9.4	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2	13925	12	-	-	16	
รวม			1	2	25.4	

2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังครา และอุปกรณ์ต่างๆ

กองทุนรวมจะซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังครา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดห้องพักของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	รวมพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
สตูดิโอ (Studio)	262	46 - 61	12,560
1 ห้องนอน (One-bedroom unit)	4	112	449
รวม	266		13,009

ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 9 ปี ย้อนหลังของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546 - 2554 โครงการมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 81 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าห้องพัก (พันบาท)	62,450	79,937	96,034	112,843	108,654	122,425	112,756	85,202	107,040
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	11,444	12,369	11,910	12,564	12,057	12,080	13,254	9,561	9,940
รายได้รวม (พันบาท)	73,894	92,306	107,944	125,407	120,712	134,505	126,009	94,763	116,980

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนห้องพัก)	75%	88%	92%	89%	86%	87%	81%	61%	74%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ ตารางเมตร/เดือน)	536	580	670	804	801	897	879	891	918

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆประกอบด้วย ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าเช่ารถ ค่าโทรศัพท์ ค่าซักรีด ค่าชดเชย
ความเสียหาย และค่าบริการอื่น

: ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตเกิดจากการให้บริการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยโครงการได้รับใบอนุญาต
ประกอบกิจการโรงแรมเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2554

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี
2546 – 2554 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 81 และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (Compound Annual Growth Rate) ของค่า
ห้องพักอาศัย ร้อยละ 7.0 ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่
หลากหลาย และสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสายหลักและระบบขนส่งสาธารณะของกรุงเทพฯ ได้ โดยการปรับลดลงของอัตรา
เข้าพักอาศัยในปี 2553 ที่ร้อยละ 61 เนื่องมาจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง โดยเป็นผลกระทบโดยรวมต่อทั้ง
ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราการเข้าพักอาศัยเริ่มปรับตัวสูงขึ้น ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วม
ใหญ่ในเขตพื้นที่ภาคกลางและกรุงเทพมหานครในไตรมาส 4 ของปี 2554 โดยมีระดับอัตราเข้าพักอาศัยที่ร้อยละ 74

จุดเด่นของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี

1. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี ย่านประตูน้ำ ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็น
ย่านธุรกิจ การค้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่สำคัญแห่งหนึ่งในประเทศไทย

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ตั้งอยู่บน ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ซึ่งเป็นย่าน
การค้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่สำคัญของประเทศไทย และตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นที่พักอาศัยของนักธุรกิจ
ชาวต่างชาติที่เข้ามาค้าขาย ซื้อขายสินค้า ตลอดจนทำงานในประเทศไทย และสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสู่ย่านธุรกิจ
ใจกลางเมือง อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โดยที่ตั้งของโครงการไม่ไกลจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าราชเทวี มีความ
สะดวกสบายในการเดินทาง

2. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีมาตรฐานในรูปแบบไทยร่วมสมัย

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรีประกอบด้วยห้องพักทั้งแบบ Studio และ แบบหนึ่งห้องนอน ที่
ได้รับการออกแบบในรูปแบบไทยร่วมสมัย ภายในมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องอย่างครบครัน ทั้ง
เครื่องใช้ไฟฟ้า ชุดครัว เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด
บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง
สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร เพื่อ
อำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการนี้

3. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี อยู่ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์เซนเตอร์ พอยต์

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์ ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงด้านเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยที่เซนเตอร์ พอยต์ มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มากกว่า 20 ปี โดยมีการให้บริการที่ดี ฐานลูกค้าที่กว้างและหลากหลาย และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

4. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เป็นโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักสูง เฉลี่ยในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา ร้อยละ 80 เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยว และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาติดต่อธุรกิจในประเทศไทย นอกจากนี้โครงการยังมีความสามารถในการแข่งขันจากขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่าห้องพักของผู้ประกอบการรายอื่นที่ให้บริการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง สิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในห้องพักและส่วนกลางที่ครบครัน รวมถึงการบริการและความสัมพันธ์ที่ดีของผู้บริหารโครงการ

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการเซนเตอร์ พอยต์โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ประกอบด้วยอาคาร โรงแรมจำนวน 28 ชั้น และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง ดำเนินกิจการด้าน โรงแรมจำนวน 162 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 45 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมดจำนวน 207 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 31,465 ตารางเมตร ที่จอดรถ 196 คัน ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 10 ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า เทอมนัด 21 อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซนจ์ เป็นต้น โดยที่บริเวณดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจและย่านที่พักอาศัยบริเวณหนึ่งในกรุงเทพฯ และเป็นบริเวณที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยนิยมพักอาศัย โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการที่มีห้องพักหลายรูปแบบ มีพื้นที่ห้องพักที่กว้างขวาง และมีระเบียงโดยรอบที่ให้ความรู้สึกสบาย เหมือนอยู่บ้าน รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น เคเบิลทีวี และอินเตอร์เน็ตไร้สายภายในห้องพัก นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ร้านค้าย่อยขายสินค้า(Mini Mart) ร้านเสริมสวย ห้องออกกำลังกาย ซาวน่า สระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม อินเตอร์เน็ต และบริการรถรับส่งตลอด 24 ชั่วโมง เป็นต้น โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ประกอบด้วยห้องพักประเภท สตูดิโอหนึ่งห้องนอน สองห้องนอน สามห้องนอน เซมิ เพนท์เฮ้าส์ และเพนท์เฮ้าส์แบบดูเพล็กซ์ รวมทั้งหมด 207 ห้อง โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บนพื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 162 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 16,723 ตารางเมตร ที่จอดรถ 196 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2536 และมีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2548 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2550
- อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 2 หลัง อาคาร A สูง 5 ชั้น อาคาร B สูง 5 ชั้นและมีชั้นใต้ดินอาคาร B อีก 1 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 45 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 2,373 ตารางเมตร โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2547 และมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารทั้งหมดจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

การบริหารจัดการ

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ปัจจุบันดำเนินการบริหาร โดยกลุ่มบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น มาเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง มาเป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครุภัณฑ์ต่างๆ โดยตรงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4745, 5034, และ 5252 เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้มีกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	4745	3068	-	3	46.5	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2	5034	3070	-	3	45.0	
3	5252	3069	-	3	40.5	
รวม			2	2	32.0	

2. อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราบและอุปกรณ์ต่างๆ

กองทุนรวมจะซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราบและอุปกรณ์ต่างๆ ภายในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และอาคารเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง

รายละเอียดห้องพักของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง		พื้นที่ (ตารางเมตร)	รวมพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
	โรงแรม	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์		
สตูดิโอ การ์เดน วิง (Studio Garden Wing)	-	45	31 - 70	2,372
หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)	84	-	72 - 89	6,801
สองห้องนอน (Two-bedroom unit)	63	-	96 - 137	7,326
สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	7	-	120 - 187	905
เซมิ เพนท์เฮ้าส์ (Semi Penthouse)	6	-	136 - 187	1,011
เพนท์เฮ้าส์ (Penthouse)	2	-	340	681
รวม	162	45		19,096

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate) 9 ปีซ้อนหลังของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546 - 2554 โครงการมีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 78 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าห้องพัก (พันบาท)	98,070	112,310	141,598	125,956	136,574	158,081	151,217	128,655	127,911
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	9,773	9,879	12,858	12,501	13,704	14,828	14,007	11,060	12,072
รายได้รวม (พันบาท)	107,843	122,189	154,456	138,457	150,278	172,909	165,224	139,715	139,983
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนห้องพัก)	81%	81%	89%	75%	78%	81%	85%	72%	75%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	531	604	696	730	766	853	777	784	743

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆประกอบด้วย ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าเช่ารถ ค่าโทรศัพท์ ค่าซักรีด ค่าเช่าเซเว่น ความเสียหาย และค่าบริการอื่น

: ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตเกิดจากการให้บริการเซอร์วิส อะพาร์ทเมนต์ โดยโครงการได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2554

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่อเนื่อง เนื่องจาก ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร และมีความได้เปรียบในการแข่งขันจากห้องพักที่ขนาดใหญ่กว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง โดยในช่วงปี 2546 – 2554 มีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 80 และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (Compound Annual Growth Rate) ของค่าห้องพักอาศัย ร้อยละ 4.3 อย่างไรก็ตาม อัตราการใช้ห้องพักและอัตราการเติบโตของค่าห้องพักดังกล่าว ยังไม่สามารถสะท้อนศักยภาพที่แท้จริงของโครงการ เนื่องจาก โครงการได้มีการปิดพื้นที่ให้บริการบางส่วนในปี 2549 – 2550 เพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารให้ทันสมัยเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ โครงการยังได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ในปี 2553 โดยเป็นผลกระทบโดยรวมต่อทั้งภาคอุตสาหกรรม ซึ่งจะเห็นได้ว่าโครงการเริ่มปรับตัวเข้าสู่สภาวะปกติในปี 2554 แล้ว

จุดเด่นของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

1. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญย่านหนึ่ง และย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 10 ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย และสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมือง อาคารสำนักงานห้างสรรพสินค้า เช่น ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินัล 21 ห้างดิเอ็มโพเรียม วิลล่าซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งเป็นย่านที่ชาวต่างชาตินิยมมาจับจ่ายใช้สอย โดยที่ตั้งของโครงการไม่ไกลจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าอโศก มีความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยทางโครงการมีการจัดรถไปส่งยังถนนสุขุมวิท เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

2. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการโรงแรมและที่พักอาศัยที่มีคุณภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท จะเน้นลูกค้าที่พักอาศัยระยะยาว ที่ต้องการห้องพักขนาดใหญ่ ตั้งแต่สองห้องนอน สามห้องนอน หรือพื้นที่เช่าสี่ ขณะเดียวกันก็ยังสามารถรองรับลูกค้าที่เข้าพักอาศัยระยะสั้นได้ โดยจะให้พื้นที่กว้างขวาง สะดวกสบาย และมีจำนวนห้องที่ไม่แออัด

รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เเคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ตไร้สาย สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ครัวน้ำ ครัวน้ำ สตรีม เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการนี้ นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง

3. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท อยู่ภายใต้การบริหารงานของแบรนด์เซนเตอร์ พอยต์

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์ ซึ่งเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยที่ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานมากกว่า 20 ปี โดยมีการให้บริการที่ดี ฐานลูกค้าที่กว้างและหลากหลาย และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

4. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท มีผลประกอบการที่ดี

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วง 6 ปีที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี กล่าวคือ ในอัตราร้อยละ 78 เนื่องจาก มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ประกอบกับโครงการมีขนาดห้องพักที่หลากหลาย ได้แก่ขนาดสตูดิโอ ขนาดหนึ่งห้องนอนจนถึงขนาดสามห้องนอน และขนาดพื้นที่เช่าสี่ ทำให้สามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม และพื้นที่ในห้องพักแต่ละประเภทของโครงการก็มีความใหญ่กว่าห้องพักของคู่แข่งที่ให้บริการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ จากการศึกษาฐานลูกค้าประมาณกว่าร้อยละ 60 ของโครงการเป็นลูกค้าระยะยาว(รวมทั้งส่วนของ โรงแรมและอาคารเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์) ทำให้โครงการมีความสม่ำเสมอของอัตราเข้าพัก สามารถลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดจากธุรกิจเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้ง (ภาพรวม)

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นอาคารพักอาศัยสูง 24 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 17,286 ตารางเมตร ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องพักทั้งหมด 178 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนหลังสวน ย่านธุรกิจใจกลางเมือง ใกล้กับถนนสีลม ถนนเพลินจิต ถนนสาทร สวนสาธารณะลุมพินี สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายโดยสถานีรถไฟฟ้าชิดลม จึงทำให้โครงการสามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม อันได้แก่ กลุ่มนักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่เดินทางมาประชุมสัมมนา และกลุ่มชาวต่างชาติที่มาทำงานในประเทศไทย โดยโครงการนำเสนอห้องพักแบบ สตูดิโอ, หนึ่งห้องนอน สองห้องนอน และสามห้องนอน รวม 178 ห้อง ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตอย่างครบครัน ทั้งส่วนรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

นอกจากนี้ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง เเคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เเคร์ริคและที่รองรีด ตู้เซฟ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องพังกอล์ฟ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม ห้องซักผ้าส่วนกลาง เป็นต้น

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ตั้งอยู่เลขที่ 60 ถนนหลังสวน ซอย 1 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ บนพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 33.9 ตารางวา

แผนที่ตั้งโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน



อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นอาคารพักอาศัยสูง 24 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมดจำนวน 178 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 17,286 ตารางเมตร ที่จอดรถในอาคารจำนวน 82 คัน โดยอาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2539 ได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จในปลายปี พ.ศ. 2554 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพัก รวมถึงห้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

การบริหารจัดการ

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ปัจจุบันดำเนินการบริหารโดย กลุ่มบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้เป็นการประกอบกิจการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โดยการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารจากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยการที่บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดิมที่มีอยู่กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินติดเครื่องตราที่เกี่ยวข้องกับโครงการจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยตรง ทั้งนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารต่อไป และรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิการเช่าระยะยาวใน อาคาร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบต่าง ๆ

กองทุนรวมจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารจากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยการที่บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดิมที่มีอยู่กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 710 เนื้อที่ 61 ไร่ 3 งาน 33.7 ตารางวา โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 34 ตารางวา ภายใต้สัญญาเช่า อาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบต่าง ๆ ฉบับปัจจุบันระหว่างบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะผู้ให้เช่าซึ่งสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 14 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

รายละเอียดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินบางส่วนและกองทุนรวมจะเช่าเฉพาะอาคาร โดยกองทุนรวมไม่ได้เช่าที่ดินแต่อย่างใด

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้มีกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
1	710	65	61	3	33.7	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รวม			61	3	33.7	

หมายเหตุ : อาคารตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 34 ตารางวา

2. เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ

กองทุนรวมจะซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้งานภายในโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน และเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน จากบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดห้องพักของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง		พื้นที่	รวมพื้นที่ให้เช่า
	โรงแรม	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)
Studio	48	52	38 - 42	3,992
หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)	9	30	51 – 110	3,208
สองห้องนอน (Two-bedroom unit)	15	22	85 – 128	4,155
สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	-	2	195	389
รวม	72	106		11,744

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate) 9 ปีย้อนหลังโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2549 - 2552 (โดยไม่นับรวมช่วงการปิดปรับปรุงโครงการในปี 2553-2554) โครงการมีอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 79 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554
รายได้ค่าห้องพัก (พันบาท)	101,318	104,657	112,871	118,094	118,892	111,419	84,439	49,929	15,530
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (พันบาท)	11,056	10,472	11,664	12,655	14,061	13,276	11,143	6,616	3,798
รายได้รวม (พันบาท)	112,374	115,129	124,535	130,749	130,953	124,694	95,583	56,544	19,327
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (% ต่อจำนวนห้องพัก)	87%	88%	93%	88%	84%	78%	67%	48%	45%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	824	843	860	945	985	1,011	892	882	986

หมายเหตุ : บริษัทได้มีการปิดโครงการทั้ง 100% เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ในระหว่างเดือน พฤศจิกายน 2553 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2554 ดังนั้น อัตราการใช้ห้องพักในปี 2554 จึงเป็นสถิติของเดือนตุลาคม ถึงเดือนธันวาคม 2554 ไม่ใช่ทั้งปี : รายได้อื่นๆประกอบด้วย ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าเช่ารถ ค่าโทรศัพท์ ค่าซักรีด ค่าชดเชยความเสียหาย และค่าบริการอื่น : ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตเกิดจากการให้บริการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยโครงการได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2554

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน มีผลการดำเนินงานในอดีตอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งกลุ่มลูกค้าที่เดินทางมาทำงาน

ในประเทศไทย กลุ่มนักธุรกิจที่เดินทางมาประชุมสัมมนา และกลุ่มนักท่องเที่ยว โดยในระหว่างปี 2546 – 2552 (ไม่นับรวมช่วง การปิดปรับปรุงโครงการในปี 2553-2554) โครงการมีอัตราการเข้าพักอาศัยเฉลี่ยร้อยละ 79 ขณะที่ในปี 2553 โครงการได้รับ ผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองและเป็นผลกระทบโดยรวมต่อทั้งภาคอุตสาหกรรม และมีอัตราการเติบโต เฉลี่ย (Compound Annual Growth Rate) ของค่าห้องพักอาศัย เฉลี่ยร้อยละ 1.3

จุดเด่นของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

1. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองและใกล้สวนสาธารณะ

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนหลังสวน อยู่ใกล้แหล่งธุรกิจใจกลางเมืองย่านถนนเพลินจิต ถนนสีลม ถนนสาทร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าต่างๆ โดยที่ตั้งของโครงการอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม ทำให้มีความสะดวกสบายในการเดินทางแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้โครงการยังตั้งอยู่ใกล้สวนสาธารณะลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เหมาะสำหรับผู้พักอาศัยที่นิยมความร่มรื่นของสวนสาธารณะ

2. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ได้รับทำการปรับปรุงซ่อมใหญ่แล้วเสร็จในเดือน กันยายน 2554

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ได้รับทำการปรับปรุงซ่อมใหญ่แล้วเสร็จในเดือน กันยายน 2554 ทำให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพที่ใหม่และทันสมัยมากขึ้น พร้อมรับผู้อยู่อาศัยที่ในบริเวณใจกลางเมือง และลดความจำเป็นในการกันเงินเพื่อทำการปรับปรุงในอนาคต

3. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่มีคุณภาพพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน จะเน้นลูกค้าที่พักอาศัยทั้งระยะสั้นและระยะยาว ที่ต้องการห้องพักแบบสตูดิโอ หนึ่งห้องนอน สองห้องนอน และสามห้องนอน โดยจะให้พื้นที่กว้างขวาง สะดวกสบาย และมีจำนวนห้องที่ไม่แออัด รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เเคเบิ้ลทีวี และอินเตอร์เน็ต ไร้สาย สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามปัทกอล์ฟ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการนี้ นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกล้องวงจรปิด บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง เป็นต้น

4. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อยู่ภายใต้การบริหารงานของทีมงานเซนเตอร์ พอยต์

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นโครงการที่ได้รับการบริหารภายใต้ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันแพร่หลายในปัจจุบัน โดยที่ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ มีประสบการณ์ในด้านการบริหารงานมากกว่า 20 ปี โดยมีกาให้บริการที่ดี 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) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการดำเนินการใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ หรือ
 - (2.3) ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้
- ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าว และจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กสศ.
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่พบว่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ถูกพักหรือถูกเพิกถอนกองทุนรวมจะไม่ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สิน และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม

โดยไม่ต้องขอมติ และ/หรือ ความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ (2) หรือ (3) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อมูลราคาประเมิน

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 3,342 ล้านบาท (สามพันสามร้อยสี่สิบสอง ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการตามที่ปรากฏในตาราง และเมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาประเมินของแต่ละโครงการ ซึ่งบริษัทผู้ประเมินทั้งสองรายใช้วิธีการประเมินแบบวิธีการรายได้ (Income Approach) และเฉพาะบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market Approach) เพิ่มเติมสำหรับอาคารพาณิชย์โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	ราคาประเมิน		มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก		
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2555	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 19 เมษายน 2555	ค่ากรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ/ ค่าตอบแทนการ ดำเนินการเพื่อให้ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ในอาคารสิ่งปลูก สร้าง และงานระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ	ค่ากรรมสิทธิ์ ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติด เครื่องครุ และ อุปกรณ์ต่างๆ	รวมทั้งหมด
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	1,144 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)	1,204 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)	1,131 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)	11 ล้านบาท (สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)	1,142 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุโขทัย	1,549 ล้านบาท (หนึ่งพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)	1,700 ล้านบาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสิบล้านบาทถ้วน)	1,455 ล้านบาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)	15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน)	1,470 ล้านบาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	725 ล้านบาท (เจ็ดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)	724 ล้านบาท (เจ็ดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)	695 ล้านบาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)	35 ล้านบาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)	730 ล้านบาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม

ราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 3 โครงการ หากปรับปรุงด้วยโครงสร้างของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเนื้อหาสาระสำคัญ คือ การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม ในระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 ดังนั้นจะทำให้โครงการทั้งสามมีมูลค่าภายหลังจากการปรับปรุงแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	ราคาปรับปรุงมูลค่าประเมินของบริษัท แก รนต์ แอสเซท แอควิซเจอร์ จำกัด	ราคาปรับปรุงมูลค่าประเมินของบริษัท ทีเอพี แควอเชี่ยน จำกัด
โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	1,138 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านบาท)	1,176 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบหกล้านบาท)
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	1,540 ล้านบาท (หนึ่งพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาท)	1,653 ล้านบาท (หนึ่งพันหกร้อยห้าสิบล้านบาท)
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	704 ล้านบาท (เจ็ดร้อยสี่ล้านบาท)	687 ล้านบาท (หกร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาท)

3.2.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอาคารของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โดยการที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดิมที่มีอยู่กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินติดเครื่องตราต่างๆ ของโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยตรง โดยสิทธิการเช่าดังกล่าว มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 14 ปี นับจากวันที่ กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2569 และรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนกรรมสิทธิ์และอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ กิจการ โรงแรมและที่พักอาศัย ซึ่ง ได้แก่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม และบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัดจะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ต่อไป ทั้งนี้ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรม มาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปี ภายใต้แบรนด์ “เซนเตอร์ พอยท์” โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวม 11 โครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่านี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
2	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	
3	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	
4	โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์
5	โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
6	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
7	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์ -II
8	โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ สีสลม	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
9	โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ ศาลาแดง	
10	โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ	บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
11	โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท- เทอร์มินัล 21	

โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าและให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าและให้เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.4 ข้อย่อย 4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

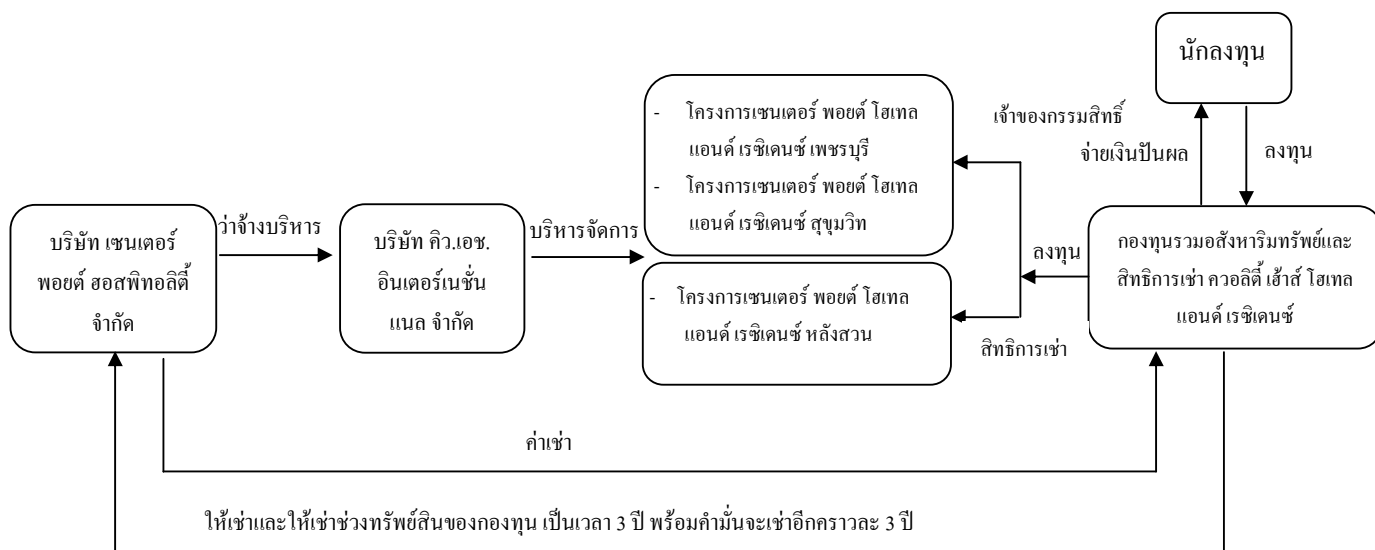
นอกจากนี้ ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสในการประเมินผลการดำเนินงานของผู้เช่าทุกช่วงเวลา 3 ปีเพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงในกรณีที่ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง โดยในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างใหม่นั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย

ทั้งนี้ รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



อนึ่ง กองทุนรวมของสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้ประโยชน์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า โดยจะยังคงลักษณะธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และ/หรือโรงแรม บนที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ลงทุนไว้เช่นเดิม กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา และเพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือ เพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือ เพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควร ได้อีกด้วย ทั้งนี้ การหาประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นไปตามข้อกำหนด ข้อผ่อนผัน ระเบียบประกาศ และข้อบังคับ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกประการ

การคำนวณค่าเช่าซึ่งบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์ตามระยะเวลาการเช่าจริงโดยใช้วิธีการคำนวณตาม การคำนวณค่าเช่าซึ่ง บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามข้อ 2.1 และ

2.2 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ระหว่างกองทุนรวม และ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ตั้งแต่วันที่ลงทุนจนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2555

ค่าเช่าคงที่สำหรับช่วงเวลาดังตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ระหว่างบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด กับกองทุนรวมถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งชำระค่าเช่าคงที่เป็นรายไตรมาส จำนวนไตรมาสละ 42.00 ล้านบาทโดยในไตรมาสแรกของการเริ่มระยะเวลาการเช่า คิดตามอัตราส่วนจำนวนวัน จากค่าเช่าคงที่รายไตรมาส หักด้วย 90 วัน คูณด้วยจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ระหว่างบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด กับกองทุนรวม จนถึงวันที่สิ้นไตรมาส

ในส่วนค่าเช่าแปรผันนั้น ให้คำนวณตามที่เกิดขึ้นจริง คือตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยวิธีการที่กำหนดในข้อ 2.2 ตามอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันสำหรับปีที่ 1 ดังที่จะได้กล่าวต่อไป

2. นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556

2.1 ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rental)

บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัดตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 168 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 42.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วง และตลอดระยะเวลาการเช่านับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงออกไป ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะให้ เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทุนรวมซึ่งจะพิจารณาร่วมกับบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด โดยที่รายได้ค่าเช่าที่ กองทุนรวมได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่าหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณา เมื่อมีการต่อสัญญาเช่า กองทุนรวมจะใช้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม และให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่ารวม

2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัดตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันทุกไตรมาส โดยคำนวณได้ดังนี้

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

โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90.00

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณ (ต้นทุนค่าเช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาส

ซึ่งรวมถึง

- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้น (Basic Property Management Fees) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่า อัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ที่ไม่รวมรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- ค่าธรรมเนียมจูงใจการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าอัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 5.5 ของกำไรจากการดำเนินงานที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซมปรับปรุงใหญ่ (Renovation) และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้น ตามลำดับ

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาส นั้น (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้ว มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 2.2 โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบหรืองบการเงินรายไตรมาสที่ได้รับการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กองทุนรวมตกลงจะนำค่าเช่าผันแปรในส่วนที่ได้รับชำระเงินเกินดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสปัจจุบันที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนเงินไม่เพียงพอต่อการชำระเงินค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรับชำระเงินไว้เกิน กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าเช่าผันแปรที่รับชำระเงินเกินและคงเหลืออยู่ภายหลังจากหักค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบันแล้วไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับในรอบไตรมาสถัดไปจนกระทั่งยอดค่าเช่าผันแปรดังกล่าวที่กองทุนรับชำระเงินเกินคงเหลือยอดเป็นศูนย์ โดยมีตัวอย่างการคำนวณปรากฏในภาคผนวก 3

ทั้งนี้ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะต้องชำระค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันสิ้นไตรมาส ดังนั้น ในกรณีที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดไม่มีความสามารถชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างรับชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ

อนึ่ง การค้างรับชำระค่าเช่าดังกล่าว บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อย

ละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ค้างชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ

3.3 การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ ของกองทุนรวม

- ชื่อและที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

- สรุปสาระสำคัญของการรับประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วง 3 ปีแรก ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ เป็นจำนวน ดังต่อไปนี้

1. ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นจำนวน 143.9 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 เงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน
2. พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 266.10 ล้านบาท
3. พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 278.30 ล้านบาท
4. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงวันที่ครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน เป็นจำนวน 146.70 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 เงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ หากผลรวมของค่าเช่าคงที่ในแต่ละไตรมาสและค่าเช่าผันแปรที่ได้รับในแต่ละไตรมาส ตามที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่งบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันไว้ให้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัดชำระจริงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามงวดการจ่ายเงินปันผลและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบกองทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมินได้ในภาคผนวก 1 ของโครงการฉบับนี้ ตลอดจนผู้ลงทุนสามารถศึกษาการวิเคราะห์ห้วงการเงินของบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกันรายได้ ได้ในภาคผนวก 1 ของโครงการฉบับนี้

3.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

- สรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ผู้ขาย	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (คูสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินข้างต้น พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยเพชรบุรี 15 ถนนเพชรบุรี แขวงราชเทวี เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินข้างต้น พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	<p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1,131 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) สำหรับที่ดินและอาคารที่จะซื้อขาย ซึ่งใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี 11 ล้านบาท (สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	<p>สะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</p> <p>โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,455 ล้านบาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) สำหรับที่ดินและอาคารที่จะซื้อขายซึ่งใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท • 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท
การรับผิดชอบ ความเสียหาย	<p>ผู้ขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากคำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ซื้อต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงกรณีดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ซื้อเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้ขายผิดคำรับรองรวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และ • นอกจากคำรับรองของผู้ขายที่ระบุไว้ในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญา ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้ (1) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ (2) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 80,000,000 บาท (แปดสิบล้านบาทถ้วน) ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) และ • ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการผิดคำรับรองแต่เพียงผู้เดียว • ในการคำนวณค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการผิดคำรับรองของผู้ขาย คู่สัญญาตกลงนำค่าสินไหมทดแทนจากการประกันความเสี่ยงภัย (ถ้ามี) มาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องจากผู้ขายด้วย

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ผู้ขาย	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	<ul style="list-style-type: none"> ● 35 ล้านบาท (สามสิบล้านบาท) สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน
การรับประกันความเสียหาย	<p>ผู้ขายตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการที่คำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ซื้อต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการผิดคำรับรองดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้ขายผิดคำรับรอง รวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และ ● นอกจากคำรับรองของผู้ขายที่ระบุไว้ในเรื่องสถานะและการเข้าทำสัญญาผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้ (1) สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ) โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ (2) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 80,000,000 บาท (แปดสิบล้านบาทถ้วน) ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่เกิดค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) และ ● ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการผิดคำรับรองแต่เพียงผู้เดียว ● ในการคำนวณค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการผิดคำรับรองของผู้ขาย คู่สัญญาตกลงนำค่าสินไหมทดแทนจากการประกันความเสี่ยงภัย (ถ้ามี) มาหักออกจากค่าเสียหายที่จะเรียกร้องจากผู้ขายด้วย

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารและสัญญาเช่าอาคารที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน

3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคาร

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ค่าตอบแทนการดำเนินการ	695 ล้านบาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) สำหรับค่าตอบแทนการดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ
ข้อกำหนดในสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าอาคารพักอาศัย 24 ชั้น 1 หลัง หมายเลข 60 ถนน หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร อันเป็นทรัพย์สินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตามหนังสือสัญญาเช่า ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) และผู้ให้สัญญา ลงบับลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2538 สัญญาเช่าอาคาร ลงบับลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2548 และ สัญญาเช่าอาคาร ลงบับลงวันที่ 23 มีนาคม 2555 (“สัญญาเช่าอาคาร”)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้ให้เช่าและตกลงดำเนินการให้ผู้ให้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่กับผู้รับสัญญาโดยตรง และดำเนินการจดทะเบียนสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
--	---

3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคาร

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เจ้าของที่ดิน	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารพักอาศัย 24 ชั้น 1 หลัง หมายเลข 60 ถนน หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร อันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ใช้หมายเลข 10 ตำบล ถนนหลังสวน
ระยะเวลาการเช่า	นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 และต่ออายุสัญญาเช่านี้อีก 2 ระยะเวลา 5 ปี (รวมแล้วประมาณ 14 ปี)
ค่าตอบแทนในการเช่า	อัตราค่าเช่า 399,960 บาทต่อเดือน จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามที่กล่าวในวรรคแรกแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้เช่าตามสัญญาใหม่อีก 2 ระยะเวลา 5 ปี ตามลำดับ โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาค่าเช่าใหม่ ปรับปรุงขึ้นลงตามการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าครองชีพ โดยใช้ดัชนีราคาผู้บริโภคสำหรับกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดโดยกระทรวงพาณิชย์ เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณา และผู้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าใหม่ตามที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้พิจารณาดังกล่าวแล้ว
ภาษีอากร	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าภาษีโรงเรือน และที่ดินให้กับผู้ให้เช่าเต็มตามจำนวนเงินที่เจ้าพนักงานประเมินภาษีเรียกเก็บจากผู้ให้เช่า โดยให้ชำระเป็นเงินฝากค่าภาษีให้กับผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ตามอัตราค่าภาษีที่เจ้าพนักงานประเมินภาษีประเมินล่าสุด หากผู้เช่าไม่ชำระและผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีดังกล่าวไปแล้ว ในกรณีเช่นนี้ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือจะใช้สิทธิเรียกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี หากค่าภาษีที่ต้องชำระจริงมีจำนวนมากกว่าที่ผู้เช่าได้นำส่งไว้ ผู้เช่าจะชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า มิฉะนั้นยินยอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิตามวรรคแรกได้ ความรับผิดชอบของผู้เช่าตามข้อนี้ ให้นำรวมถึงภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่มีกฎหมายแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ใช้เพิ่มเติมหรือใช้แทนภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่ด้วย
หน้าที่ของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> จะไม่ทำการตัดแปลงหรือต่อเติมสถานที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างใดๆ ลงในที่ดิน อันเป็นบริเวณที่ใช้ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าก่อนได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า และการตัดแปลงหรือการต่อเติม หรือปลูกสร้างรวมทั้งสัมภาระในการตัดแปลงต่อเติมหรือปลูกสร้างใดๆ ก็ดีที่ผู้เช่าได้ทำขึ้น โดยได้รับหรือไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก็ตาม ต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที นับแต่วาระที่ได้นับสัมภาระการก่อสร้างในการตัดแปลงต่อเติม หรือปลูกสร้างส่วน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

	<p>หนึ่งส่วนใดเข้ามาในสถานที่หรือบริเวณที่เช่านั้น อนึ่ง ผู้เช่าจะเรียกเอาค่าชดเชยค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายในการที่เช่าให้ดีขึ้นไม่ได้เป็นอันขาด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จะไม่ใช่สถานที่เช่าเพื่อการอื่นใดนอกจากที่ได้ระบุการใช้ประโยชน์ในสัญญาเท่านั้น ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำผิดในสาระสำคัญซึ่งให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ● ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่นำสิทธิการเช่าอาคารตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหรือนิติบุคคลใดวันแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือหากผู้เช่าฝ่าฝืนถือว่าประพฤติดังสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะไม่ได้แย้งคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น
หน้าที่ผู้ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"> ● หากผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าได้ ผู้ค้ำประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่าแทนตามสัญญาเช่า ในฐานะลูกหนี้ร่วม แต่หากผู้ค้ำประกันไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าได้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องหาผู้ค้ำประกันตามสัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้ค้ำประกันเดิม โดยสัญญาเช่าจะไม่ระงับลง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าขอมให้ผู้เช่านำอาคารตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงได้เพียงทอดเดียวแก่ผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ตลอดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และผู้เช่าต้องส่งบัญชีรายชื่อผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันให้เช่าช่วง</p>
การประกันภัย	<p>ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าเอาสถานที่เช่านี้ประกันภัย โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าตลอดอายุการเช่านี้ และให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญาประกันภัย ส่วนผู้ให้เช่าจะประกันภัยกับบริษัทประกันภัยในจำนวนทุนประกันเท่าใดแล้วแต่ผู้ให้เช่าจะเห็นสมควร</p>
การผิดสัญญา	<p>ถ้าผู้เช่าขาดส่งเงินค่าเช่าก็ดี หรือประพฤติดังสัญญาที่ปรากฏอยู่ในข้อหนึ่งข้อใดก็ดี หรือถ้าสถานที่เช่า หรือสิ่งของที่อยู่ในสถานที่เช่าถูกยึดหรือยึดตามคำสั่งของศาลก็ดี หรือผู้เช่าต้องล้มละลายก็ดี หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือทำความตกลงหนี้กับเจ้าหนี้ประการใดก็ดี หรือผู้เช่าถูกหมายศาลยึดหรือยึดสิทธิการเช่าก็ดี ในกรณีหนึ่งกรณีใดดังว่านี้ ไซ้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่า และเข้ายึดถือปกครองสถานที่เช่าได้โดยพลัน และการจัดการต่อไปตามที่เห็นสมควร ส่วนเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าผู้เช่าขอมให้ผู้ให้เช่ารับเสียได้</p>
กรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<p>ในระหว่างอายุสัญญานี้ หากทางราชการเวนคืน เพื่อประโยชน์ของทางราชการใดๆ ผู้เช่าตกลงส่งมอบสถานที่เช่าคืน ภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบ</p>
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน	<p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าตกลงขนย้ายทรัพย์สิน และบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าแล้วส่งมอบสถานที่คืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ายังไม่ดำเนินการตามหน้าที่ ผู้เช่ามีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามที่เห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใดๆ ได้ โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกเอาค่าเสียหายทั้งหลายทั้งปวงจากผู้เช่าอีกด้วย</p>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<p>ถ้าในระหว่างระยะเวลาเช่า หากสถานที่เช่าเป็นอันตรายเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น ต้องเพลิงไหม้ หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งก็ดี หรือเนื่องจากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองก็ดี จนสถานที่เช่าไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือดำเนินกิจการใด ๆ ต่อไปอีกได้ สัญญานี้เป็นอันยุติเลิก</p>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	ตอนกัน โดยพลัน แต่ถ้าหากสถานที่เช่าเสียหายจากเหตุดังกล่าวแต่บางส่วน ซึ่งพอจะทำการซ่อมแซมให้คืนสภาพเดิมได้ ผู้เช่ายินยอมจะทำการซ่อมแซมโดยเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับตามความในข้อ 6 แห่งสัญญาซื้อขายทุกประการ
--	---

4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนรวม”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”)
การประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม	<p>QH ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เป็นจำนวน ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นจำนวน 143.9 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 266.10 ล้านบาท พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 278.30 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงวันที่ครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน เป็นจำนวน 146.70 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน <p>ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ หากผลรวมของค่าเช่าคงที่ในแต่ละไตรมาสและค่าเช่าผันแปรที่ได้รับในแต่ละไตรมาส ตามที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่งบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดชำระจริงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามงวดการจ่ายเงินปันผลและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวม	QH ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของคนและกลุ่มบุคคลเดียวกันในสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และเมื่อรวมกลุ่มบุคคลที่กำหนด เช่น ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม โดย QH ตกลงจะไม่จำหน่าย ง่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวต่อบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทและกลุ่มบุคคลที่กำหนด หรือก่อการผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลาการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	เช่าอาคารระหว่างกองทุนรวมและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
การถือหุ้นและดำรง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	QH ตกลงที่จะถือหุ้นและดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ทั้งนี้ QH จะไม่จำหน่ายจ่าย โอนหรือก่อการผูกพันใดๆ ในหุ้นดังกล่าวทั้งหมด หรือแต่บางส่วน หรือกระทำการประการอื่นใด อันมีผลทำให้หุ้นของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด และหรือ อำนาจการจัดการงานของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน เว้นแต่เป็นการจำหน่ายจ่าย โอนหุ้นของบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ให้แก่บริษัทในกลุ่มของ QH ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
การปฏิบัติตาม สัญญาเช่า	QH จะต้องกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เพื่อให้บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด กับกองทุนรวม

5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ● อสังหาริมทรัพย์อื่น ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินตาม โฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ● สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p><u>โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา
<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p><u>โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยดินสอ (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
<p>ระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง และการต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี (สาม) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่า จะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทุนรวมภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ</p>
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่ารายไตรมาสให้แก่กองทุนรวมสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามอัตราตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งรายละเอียดปรากฏตาม “การคำนวณค่าเช่าซึ่งบริษัท เซนเตอร์พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม” หน้า 26)</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม

	<p>และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้เช่าจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อบุคคลใด ๆ (2) คำประกันหรือรับผิดชอบใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ยอมรับความรับผิดใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร • ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดการระงับการดำเนินใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง • ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ที่ประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงตามที่กฎหมายกำหนด หรือการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร • ผู้เช่าจะดำรงทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีไว้ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ตลอดเวลา
<p>การประกันภัย</p>	<p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัย การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักรีด เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</u></p> <p>ผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักรีด เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้</p>

	<p>กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิตและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่า และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่า ผ่าฝืนหรือ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำ และ/หรือค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากสาเหตุใดๆ ที่สำคัญและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาคธุรกิจ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรและได้ตกลงเลื่อนระยะเวลาการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)) และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 (หกสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าไม่อาจแสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าผู้เช่ามีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p>

	<p>ต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การรื้อถอน หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการ โดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาระดับนี้ของผู้เช่าได้ หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัดเวนคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p> <p>(ซ) ในกรณีที่ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใดๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม</p> <p>2. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถ</p>
--	---

	<p>ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) การที่เจ้าของที่ดิน ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคาร ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและ/ หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัด หากมีเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น ● ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้หากกองทุนผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทุนรวมเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมหากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ การใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ (ข) ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาเช่าจริง และให้ชำระภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด 3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุน

	<p>รวมกำหนด สามารถดำเนินการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการ ดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอ จากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับ ประกาศที่สำนักงาน กสท กำหนด</p> <p>(ข) ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุน รวมกำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมได้</p> <p>(ค) ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรม ในนามของกองทุนรวมหรือบุคคลที่ กองทุนรวมกำหนด</p> <p>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการ โอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมของกองทุนรวม</p> <p>(จ) ดำเนินการ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของ โครงการที่กองทุนรวมลงทุน รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงิน ใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่ กองทุนรวมกำหนด พร้อมทั้งจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิและหน้าที่ ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการเข้าทำ สัญญาเช่าหรือสัญญาบริการฉบับใหม่กับลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ในกรณีที่ ลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ไม่ให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุน ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวม กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าว ได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า และ/หรือ</p> <p>(ฉ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถประกอบกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุนต่อไปได้ โดยกองทุนรวมจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่า ตามที่ระบุข้างต้น</p>
--	--

3.5 การประกันภัยและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

3.5.1 การประกันภัยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

สำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท:

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาในการลงทุน ประกอบด้วย ประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย และ ประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

สำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน:

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาในการลงทุน ประกอบด้วย การประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy) อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยกำหนดให้กองทุนรวม เป็นผู้เอาประกัน และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอันตรายไปด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น ดั้งเพลิงไหม้ จนทำให้โครงสร้างส่วนที่ใช้น้ำหนักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายถึงขนาดไม่สามารถใช้งาน ได้เกินกว่าร้อยละห้าสิบ และ/หรือถึงขนาดไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนประกอบกิจการใดๆ ได้อีกต่อไปโดยผลของกฎหมายหรือเทศบัญญัติว่าด้วยการนั้น และด้วยเหตุดังกล่าวสัญญาเช่าถูกยกเลิกโดยผู้ให้เช่า หรือต้องสิ้นสุดลงก่อนถึงระยะเวลาซึ่งระบุไว้ในสัญญาเช่า เป็นเหตุให้กองทุนรวมเสียสิทธิการเช่า นอกจากนี้ กองทุนรวมยังจัดให้มีการประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่า และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย

3.5.2 การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงให้กองทุนรวมมีหน้าที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งเครื่องและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีมาตรฐานไม่ด้อยไปกว่ามาตรฐานในการให้บริการธุรกิจที่บริหาร โดย บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ภายใต้แบรนด์เซนต์เตอร์ พอยต์

3.6 การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการซื้อ และ/หรือดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า นั้น มีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรือบุคคลที่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เกี่ยวข้องของผู้เข้าประกอบกิจการ โรงแรม ผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นเจ้าของหรือมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในโครงการ เช่นเคอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี โครงการ เช่นเคอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเช่นเคอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งมีบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันไม่เกิน หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเมื่อรวมกลุ่มบุคคลที่กำหนดเช่น ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และกลุ่มบุคคลที่กำหนดเช่น ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไม่เกินกว่าอัตราร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม โดยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่จำหน่ายจ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวต่อบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทและกลุ่มบุคคลที่กำหนด หรือก่อการผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลาการเช่าอาคารระหว่างกองทุนรวมและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการแล้ว กองทุนรวมจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมและที่พักอาศัย ซึ่งได้แก่บริษัท เช่นเคอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม

โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าและให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่บริษัท เช่นเคอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าและให้เช่าช่วงที่กำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี

อนึ่ง อัตราค่าเช่าซึ่งบริษัท เช่นเคอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม เป็นอัตราใกล้เคียงกับอัตราตลาด เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการ โรงแรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าคงที่อยู่ในช่วงร้อยละ 2.33 ถึง 7.00 ของขนาดของกองทุนรวมในช่วงที่จัดตั้งกองทุนรวม ส่วนอัตราค่าเช่าแปรผันอยู่ในช่วงร้อยละ 80 ถึง 90 ของกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ค่าเสื่อมราคาและภาษี หักค่าเช่าคงที่และค่าใช้จ่ายอื่นๆตามข้อกำหนดของกองทุนนั้น โดยขึ้นอยู่กับภาวะการเงินการลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าวประกอบกับสัดส่วนของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า

3. บริษัท เช่นเคอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่อไป ทั้งนี้ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรม มาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปี ภายใต้แบรนด์ “เช่นเคอร์ พอยต์” โดยมีสินทรัพย์ภายใต้

การบริหารอยู่หลายโครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่านี้ด้วย

4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมนี้ ณ วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถือหุ้นโดยธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.99 ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดยบริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.99 และบริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 35.40 และร้อยละ 22.23 ตามลำดับ

3.7 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlights)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังนี้

- ก) **โครงการที่มีคุณภาพระดับบนทั้งสามแห่งภายใต้การบริหารจัดการของทีมงานเซนเตอร์ พอยต์**

หลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในโครงการทั้งสามแห่งแล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าและเช่าช่วงแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดซึ่งจะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่บริหารโครงการทั้งสามแห่งนี้ภายใต้แบรนด์เซนเตอร์ พอยต์ ทั้งนี้ ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ เป็นผู้ดำเนินการรับจ้างบริหารให้แก่โครงการ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ของกลุ่มบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ดังนั้น ประสิทธิภาพและชื่อเสียง ประกอบกับความคุ้นเคยที่มีต่อทรัพย์สิน ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจในเรื่องความเชี่ยวชาญและความสามารถดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยเครือข่ายการตลาด การประชาสัมพันธ์และระบบการจองห้องพักในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และมาตรฐานการให้บริการระดับสากลอันเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนที่มองหาโครงการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์คุณภาพ ทั้งแบบการเข้าพักระยะสั้นและระยะยาว

ทั้งนี้ ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ มีจำนวนห้องพักภายใต้การบริหารงานกว่า 2,000 ห้อง ซึ่งเป็นผู้นำทางส่วนแบ่งการตลาดของธุรกิจเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ ทีมงานเซนเตอร์ พอยต์ ยังมีการให้บริการที่ดี การพัฒนาฐานลูกค้าที่กว้างขวาง และมีความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดีตลอดมา

- ข) **การกระจายตัวของทำเลที่ตั้งในแหล่งธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยวใจกลางเมือง**

โครงการทั้งสามแห่งมีทำเลที่ตั้งกระจายตัวและครอบคลุมจุดต่างๆ ที่สำคัญบริเวณศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District) ที่แวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และใกล้แหล่งท่องเที่ยว อีกทั้งงานระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคมที่สะดวก ประกอบด้วยระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าบีทีเอส และจุดขึ้นลงทางด่วนที่สำคัญ ส่งผลให้เกิดศักยภาพในการเติบโตและโอกาสทางธุรกิจมากมาย กล่าวคือทำเลที่ตั้งของโครงการทั้งสามแห่งมีทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง และ/หรือ ใกล้ย่านใจกลางเมืองที่มีการเคลื่อนไหวของกิจกรรมทางธุรกิจ การศึกษาวัฒนธรรม หรือแม้แต่กิจกรรมบันเทิงในรูปแบบต่างๆ อย่างหนาแน่นอยู่ตลอดเวลา โดยปัจจัยในด้านสภาพแวดล้อมเหล่านี้ทำให้โครงการทั้งสามแห่งเป็นแหล่งรวบรวมความสนใจ และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยว นักธุรกิจและผู้สนใจอื่นๆ ทั้งชาวไทยและต่างประเทศ

- ค) ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างหลากหลาย

ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่ง เมื่อพิจารณาในภาพรวมนั้น ถือเป็นปัจจัยที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งมีการกระจายตัวของการทำเลที่ตั้ง ตลอดจนมีลักษณะเฉพาะตัวในด้านการจัดวางผังห้องและรูปแบบการให้บริการ กล่าวคือ

โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ประกอบไปด้วยห้องพักประเภท Studio และหนึ่งห้องนอน เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่เข้ามาทำธุรกิจด้านสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป ตลอดจนกลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว

โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท จะเน้นลูกค้าที่พักอาศัยระยะยาวที่ต้องการห้องพักขนาดใหญ่ ตั้งแต่สองห้องนอน สามห้องนอน หรือพื้นที่เช่า ตลอดจนทำเลที่ตั้งที่อำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว นักธุรกิจ เนื่องจากอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง

โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นโครงการที่เน้นทั้งลูกค้าระยะสั้นและระยะยาวที่ต้องการที่พักในทำเลใจกลางเมืองและใกล้สวนสาธารณะ

จากความแตกต่างที่เป็นลักษณะเฉพาะตัวในทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งที่กองทุนรวมเข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น ทั้งในด้านปัจจัยทำเลที่ตั้ง ประเภทโครงการทั้งที่เป็นโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การจัดวางผัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยและรูปแบบการตกแต่ง ตลอดจนการวางตำแหน่งทางการตลาดของตัวสินค้า และบริการที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ทรัพย์สินหลักทั้งสามแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบนที่หลากหลายได้เป็นอย่างดี

- ง) โครงการมีความยืดหยุ่นสูง เนื่องจาก สามารถจัดหาผลประโยชน์ ทั้งในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรม

โครงการลงทุนของกองทุน สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย กลุ่มลูกค้าที่เดินทางมาประชุมสัมมนา และกลุ่มนักท่องเที่ยว โดยกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยพักอาศัยเป็นระยะเวลา สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าที่สม่ำเสมอให้กับโครงการ และลดความผันผวนอันเนื่องมาจากปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เช่น เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง เป็นต้น

ในขณะเดียวกัน เพื่อสนองต่อการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โครงการยังสามารถจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบโรงแรม ผ่านทางกลุ่มลูกค้าที่เดินทางมาประชุมสัมมนา และกลุ่มนักท่องเที่ยว และสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงเมื่อเทียบกับการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ จากช่วงระยะเวลาการเช่าที่สั้น ทำให้โครงการมีความยืดหยุ่นในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพักให้สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจและต้นทุนได้ดีกว่า ทำให้โครงการมีโอกาสรับผลกำไรที่สูงขึ้น

ดังนั้น จึงสามารถกล่าวได้ว่ารายได้จากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเป็นส่วนที่ช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของกระแสเงินสด ในขณะที่รายได้ของโรงแรม ซึ่งสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงกว่า เป็นส่วนที่ช่วยให้ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนมากขึ้น

จ) สถานะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการขยายตัวที่ดียิ่งขึ้น

แม้ในช่วงเวลาที่ผ่านมา อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางการเมือง แต่ภายหลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศได้คลี่คลายลง อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร ได้รับการจัดอันดับจากมาสเตอร์การ์ด อินเด็คซ์ ออฟ โกลบอล เดสติเนชัน ซิตี้ (Master Card of Global Destination Cities) ให้เป็นเมืองสุดขยอจดหมายปลายทางสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจของโลกอันดับที่ 3 ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมีจำนวนสูงเป็นประวัติการณ์ รวมถึงสถานะทางเศรษฐกิจและการคาดการณ์เศรษฐกิจที่น่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

ฉ) การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วง 3 ปีแรก ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจาก บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เป็นจำนวน ดังต่อไปนี้

1. ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นจำนวน 143.9 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน
2. พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 266.10 ล้านบาท
3. พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 278.30 ล้านบาท
4. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงวันที่ครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน เป็นจำนวน 146.70 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ หากผลรวมของค่าเช่าคงที่ในแต่ละไตรมาสและค่าเช่าผันแปรที่ได้รับในแต่ละไตรมาสตามที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่งบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามงวดการจ่ายเงินปันผลและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าสนับสนุนที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบกองทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมินได้ในภาคผนวก 1 ของโครงการฉบับนี้ ตลอดจนผู้ลงทุนสามารถศึกษาการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกันรายได้ได้ในภาคผนวก 1 ของโครงการฉบับนี้

ดังนั้นกระบวนการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว จึงเป็นกระบวนการในการสร้างความแน่นอนในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย แม้ว่าผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

ข) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุนรวม ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของตน และกลุ่มบุคคลเดียวกันในสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และเมื่อรวมกลุ่มบุคคลที่กำหนดเช่น ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และกลุ่มบุคคลที่กำหนดเช่น ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไม่เกินกว่าอัตราร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนต่อบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทและกลุ่มบุคคลที่กำหนด หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลาการเช่าอาคารระหว่างกองทุนรวมและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

3.8 ภาพรวมธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “รายงานสรุปผลการศึกษาลาดที่พิกาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติและตลาดโรงแรม” โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในภาคผนวก 2

3.9 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำ “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคา

และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่มีการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

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 และภาวะตลาดทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบาย

อื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ทั้งนี้ ในช่วงที่กองทุนรวมเริ่มลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมมิได้จัดให้มีการประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงจากการก่อวินาศกรรม แต่ในอนาคตบริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงภัยประเภทดังกล่าว ตามที่เห็นสมควร

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

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

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ 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 สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการเช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการเช่าช่วง หรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

- 10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**
กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่าบ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยปัจจุบันอัตราส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าของกองทุนรวมอยู่ที่อัตราร้อยละ 21.13 ของมูลค่าเงินลงทุนของโครงการ
- 11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**
การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้บทบัญญัติของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมบางประเภทจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือหลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่างๆที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น
- 12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**
การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของผู้เช่าในโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน กัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป
- 13) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น
- (ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**
- 1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย ภายนอกอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์หรือผู้เช่า/เช่าช่วงหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

4) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพัก เป็นนักธุรกิจ / นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่า/เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน การประกอบกิจการ โดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการ โดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่า/เช่าช่วง หรือ ผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอริปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

5) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็น นโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือ ขอมเลิกสัญญาเช่าและเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการประกันรายได้ ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

2.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันตามสัญญาเช่า ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าของกองทุนรวม สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

2.2) การถูกยกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากทรัพย์สินเสียหาย

หากโครงการเซนต์เตอร์ พอยท์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า เป็นอันตรายไปด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น เกิดเพลิงไหม้ หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งก็คิด หรือเนื่องจากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองก็คิด จนสถานที่เช่าไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือดำเนินกิจการใด ๆ ต่อไปอีกได้ สัญญานี้เป็นอันยุติเลิกถอนกันโดยพลัน กองทุนรวมจะเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมธรรม์ประกันภัยสิทธิการเช่า โดยไม่เกินจำนวนเงินที่เอาประกันภัยไว้ ซึ่งจำนวนเงินที่เอาประกันภัยจะต้องสอดคล้องกับมูลค่าอาคารและลดลงตามสัดส่วนสิทธิการเช่าที่ลดลง

2.3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญากองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพื่อเช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วง

3) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมอาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีมีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าและผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการกิจการ โรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินการกิจการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงได้ และกองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทุนรวมจะดำเนินการหาผู้สัญญา รายใหม่แทนผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้สัญญา รายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่

สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

5) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารกับผู้ให้เช่าสัญญา ภายใต้สัญญา ดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้ คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุ แห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย แต่ เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบ่งคับการให้เป็นไป ตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตาม ข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่อง ดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถ คาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุน รวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วย ลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุน รวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตรา ดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจ ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวม จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวน ของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

7) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการ ประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องใน อนาคต กองทุนรวมอาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

- 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก คณะกรรมการลงทุน ผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นของกองทุนรวมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท เช่นเตอร์ พอยด์ สอสปิทอลิตี้ จำกัด ผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก

- (ก) บริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
2	โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท	
3	โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน	
4	โครงการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์ พอยด์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
5	โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยด์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
6	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
7	โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ วิทยุ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮ้าส์-II
8	โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ สีลม	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
9	โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ ศาลาแดง	
10	โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ราชดำริ	บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
11	โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21	

โดย บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้บริหารจัดการ ดังนี้

การบริหารงานและการขายโครงการ

ใช้ทีมงานบริหารแต่ละโครงการแยกจากกัน โดยมีทีมขายส่วนกลางที่ดูแลรับผิดชอบการขายตามกลุ่มของเจ้าของโครงการ รวมทั้งบางโครงการยังมีพนักงานขายประจำดูแลการขายต่างหาก เช่น โครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท-เทอร์มินัล 21 โดย ทั้งนี้ทีมขายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ ดังนี้

- ทีมขายโรงแรมกลุ่มแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ (ลำดับที่ 7,10 และ 11) ซึ่งมีการจัดอันดับภายในอยู่ในระดับ A- และ A
- ทีมขายเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และอาคารพักอาศัยให้เช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (ลำดับที่ 4 , 5 และ 6)
- ทีมขายโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ และบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ลำดับที่ 1, 2, 3, 8, 9

ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจเลือกทำเลที่พักอาศัยด้วยตนเอง

ด้วยความต้องการของลูกค้าที่มีความแตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัย เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณการพักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ประกอบกับลักษณะหรือประเภทของโครงการที่แตกต่างกัน เช่น โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัยให้เช่า โครงการที่เป็นโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โครงการที่เป็นอาคารพักอาศัยให้เช่า หรือโครงการเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้าตั้งแต่แรกนั้น

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเช่าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการต่ำลง

- (ข) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะถือหน่วยลงทุนในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและอาจใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนในการเสนอซื้อกรรมการในคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม

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 โดยผู้มีการมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงวันแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีการมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หากผู้มีการมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 4.1.8 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณี การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นชัด

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้ อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอัน เนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับ ประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของ อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือ ผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้ แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้อง รับผิดชอบ

(3) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy) ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุน ในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่ามีเงื่อนไขระบุว่า หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ทั้งหมด ให้สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดใช้บังคับลง กองทุนรวมอาจจัดให้มีประกันภัยเพื่อคุ้มครอง สิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy)

(4) การประกันภัยตาม (1) และ(2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่ สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ใน รายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้ จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้น ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการขาย อสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะ ชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคา ดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด

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

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคาร ให้บริการให้เช่าห้องพักแบบระยะยาวและแบบระยะสั้นเสมือนโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้อง โดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

- (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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 หรือการหาผลประโยชน์อื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำ
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ 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 ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีอัตราหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ด้วย
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใบสั่งห้ามทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ การหาดอกเบี้ยโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ

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

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สตั๊กหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสตั๊กหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

4.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ไม่มี

4.4 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ:

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

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

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่ โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควร ได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า (เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่าไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลตอบแทนที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อคำนวณจำนวนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมนำไปลงทุนเทียบกับรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม การลงทุนดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการเงินประกันการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชี ที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ 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 ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลส่วนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

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

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของส่วนที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวม โดยจะไม่นำเงินปันผลส่วนดังกล่าวมาคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 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 เป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน 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 ส.น. 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 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แข็งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏเหตุการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น 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) แข็งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (ข) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วง

ระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

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

6.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม

6.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว 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

หากมีการผิมนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีให้หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีให้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุนายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

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

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

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

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ดังต่อไปนี้

1. กรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน ต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
2. กรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากรายชื่อที่เสนอโดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการ ในจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด และกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 10.1 ข้อย่อย 2 ได้อีก

หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ใน โฉงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือ โทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่เพิ่มขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและ ลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์กรประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์กรประชุม

ในกรณีที่ไม้อาจจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนขึ้นได้เนื่องจากไม่ครบองค์กรประชุม การประชุมคณะกรรมการลงทุนในครั้งถัดมาเพื่อพิจารณาวาระเดิมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการลงทุนทั้งหมด และต้องมีกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์กรประชุม

ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณามติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือจรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประชานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประชานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประชานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาให้แนวทางในการลงทุน ชื่อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือมีมติซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้เช่าประกอบกิจการ โรงแรม ให้ถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ

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. ว่าด้วย คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์ ให้ผู้สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความ รับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับ ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลา ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแล ผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบ เอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไข เสร็จสิ้น
ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการ จะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้น แต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับารจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการกองทุนรวม ไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์

นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (ข) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที
- (ข) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประ โยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลประ โยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลประ โยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประ โยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประ โยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประ โยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประ โยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประ โยชน์รายใหม่ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีที่การเป็นผู้ดูแลประ โยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลประ โยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประ โยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประ โยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เเรซิเดนซ์

โทรศัพท์ : 0-2626-7000

โทรสาร : 0-2626-7850

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3182
นางสาวสุมาลี ธีรวรรณชาติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3970
นางกิงกาญจน์ อัครวงษ์สฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4496
นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 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 เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 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. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทราบ และจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงิน

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 หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

15.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

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 : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ชั้น 9 โชนบี ถนนรัชดาภิเษก จตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
3. หน่วยงาน Investment Banking ชั้น 9 โชน B

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

15.2 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

โทรศัพท์ : 0-2618-1000

โทรสาร : 0-2618-1469

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว จะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะคิดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ และแจ้งผ่านทางเว็บไซต์ (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 : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 175 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2680-4000

โทรสาร : 0-2670-9291

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะคิดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ และแจ้งผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการ และผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนครั้งแรก

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.ด. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

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

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หน้าที่ปรึกษาของกองทุนรวม มีดังนี้

18.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

18.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ

ที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

18.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

19. การเสนอขายหน่วยลงทุน

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

การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกบุคคลดังกล่าวรวมกันว่า “ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”)

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

อนึ่ง ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการกองทุนสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดดังกล่าว มาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2”) ต่อไป

(2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) เสนอและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (2) และ (3) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุน ในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว

(ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่รับหน่วยลงทุนตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรค ข้อ (4) (ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคข้อ (4) (ก) และ (ข) ด้วย

19.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้จัดการจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทุกวันทำการภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 ถึงวันที่ 13 กรกฎาคม 2555 เวลา 8.30 น – 15.30 น.

19.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

19.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน เท่ากับ 10 บาทต่อหน่วย

19.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

(ก) ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดการจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจน ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท(ถ้ามี) พร้อมทั้งยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด และชำระเงินค่าจองตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นชัด

- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่รับการจองซื้อ จะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ
- (2) ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (ก) ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเอง กับบริษัทจัดการ หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในใบจองซื้อ หน่วยลงทุน เพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุรายละเอียดต่างๆให้ ครบถ้วนชัดเจน ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท(ถ้ามี) พร้อมทั้งยื่น เอกสารประกอบการจองซื้อทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการกำหนด และชำระเงินค่าจองตาม วัน เวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้
- (ข) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่น บาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (ค) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการ จำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่รับการจองซื้อ จะส่งมอบ หลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ
- (3) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัท จัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ ดำเนินการวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
- (ก) ออกใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิใน หน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ ระบุในข้อ 24
- (ข) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วย ลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การลงทุนของกองทุนรวม หรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมาย ในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

19.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจัดจำหน่ายและรับประกันการ จำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อ หน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ณ วันจองซื้อ ทั้งนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะ เห็นสมควรกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น โดยมีวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 ถึงวันที่ 12 กรกฎาคม 2555

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเป็นเงินสด เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ที่ สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้สามารถเรียกเก็บเงินได้ ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร

- (2) กรณีจองซื้อในวันที่ 13 กรกฎาคม 2555

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคารเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

- (3) ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค(หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องจัดเตรียมเฉพาะสิ่งจ่ายดังนี้

- (ก) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามรายชื่อต่อไปนี้

▪ **บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 800-0-19630-9

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) สาขาเพชรบุรีตัดใหม่

▪ **บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 101-3-34906-1

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร

▪ **ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ QHHR”

(ข) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

▪ **ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บล.ซีไอเอ็มบี เพื่อจองซื้อเพื่อลูกค้า ธ.ซีไอเอ็มบีไทย”

เลขที่บัญชี 80-0020216-7

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่ ถนนหลังสวน

▪ **ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 889-1-01504-0

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สำนักกลุ่มพีวี

▪ **บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) เพื่อการจองซื้อหุ้น”

เลขที่บัญชี 142-306-7444

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร

โดยผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค หรือ แคมเช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน หรือแลกเปลี่ยนเงิน โดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินลงทุนค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค หรือแคมเช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เป็นวัน หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค หรือแคมเช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(5) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน จะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

- (6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (7) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุน ใดๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (8) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง

19.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบดีการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันถัดมาที่แจ้งให้สำนักงานทราบดี
- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-
 - (2.1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ยกเว้นสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป
 - (2.2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (2.3) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (2.4) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างค่าประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (2.5) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - (2.6) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

- (2.7) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจูงซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (2.8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือ ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือกรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

19.5 การคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 19.5.1 กรณีที่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจูงซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- 19.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบ
- 19.5.3 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อทั่วไปและผู้จูงซื้อประเภทกองทุนไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 19 (2) และ (3) เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 19 (4)
 - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (6) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (7) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

19.5.4 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน โดยการชำระเป็นเช็คตามบัญชีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 19.5.2 และข้อ 19.5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 19.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและ/หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ข้างต้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด(ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี) นับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรพร้อมผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามบัญชีที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย

19.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน

และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีครั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นที่กรณีฯ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

19.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ สำเนาหนังสือเดินทาง / ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือ เงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

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

19.6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล
- (3) สำเนาบัตรประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปกติอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือ เงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

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

19.6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริษัทนิติสนธิและข้อบังคับ รับรองโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 1 เดือนก่อนการจองซื้อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท(ที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) รับรองโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 1 เดือนก่อนการจองซื้อ
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปกติอากรแสตมป์ 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 และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจ ทั้งนี้ สำเนา Statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร

19.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้คัสโตเดียนหรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของคัสโตเดียนหรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปกติอากรแสตมป์ 10 บาทพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (4) เฉพาะกรณีที่อยู่หน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล หรือเงินลดทุน โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

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

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่า ยินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติม หรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

20. 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

20.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนตามการลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อลงทุนครั้งแรกตามข้อ 3.2.1 บางส่วน ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้ เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวมและคืนเงินทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

- (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 หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมากเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ข) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นชัด

เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว
 - (2.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ในข้อ (2.2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินลงทุนของโครงการที่เสนอขาย
 - (2.2.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อทั่วไปในข้อ (2.2.2) ได้ครบทุกรายในการจัดสรรรอบใดๆ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อทั่วไปที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อ
 - (2.2.4) ในกรณีที่มีผู้จองซื้อทั่วไป เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (2.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อทั่วไปทราบล่วงหน้า
 - (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อ เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
 - (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำกา ถัดจากวันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

20.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- 1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ยื่นนำคำหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ 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 บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าว

อีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้อจองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้อจองซื้อทั่วไป และผู้อจองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

21. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

21.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

21.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

21.3 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 21.2 บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

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

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

21.4 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

21.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 21.4 พร้อมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้
 - (ก) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจะจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ข) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

21.6 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

หน่วยลงทุน โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

22. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

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

22.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเปลี่ยนผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

23.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามผู้ซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

23.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่เพิ่มเงินกองทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

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

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

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

24. สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.1 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

24.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 24.1.1 (5) และข้อ 24.1.3
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น โดยจะต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม หรือ ดำเนินการใดๆ ตามความเหมาะสม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

24.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) การบริหารกองทุนรวม
 - (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
 - (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
 - (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงาน ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

เปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
 - (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
 - (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือจำนวนอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
 - (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติม โครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ในขอบเขตของกฎหมาย
 - (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลใดๆเพื่อจัดการกองทุนรวม

- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปยังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปยังทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ
- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความรู้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้ง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

ผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัยพ์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ในกรณีหลักฐาณดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัยพ์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัยพ์สินของบริษัทจัดการและนำทรัยพ์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (7) กำหนดมูลค่าทรัยพ์สิน มูลค่าทรัยพ์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่กำหนดมูลค่าทรัยพ์สิน มูลค่าทรัยพ์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 26.3 อันมีผลกระทบต่อทรัยพ์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้ง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

จัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขาย รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

24.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการ โครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัท

จัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน จะสามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ ทั้งนี้บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเลิกโครงการหากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วว่า จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยพักการยกเลิกกองทุน

24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำกรณีก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตาม มาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำการงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามิเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้เช่าประกอบธุรกิจโรงแรม หรือ ผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์และผู้เช่าหรือผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ที่ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy) ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่ามีเงื่อนไขระบุว่า หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายทั้งหมด ให้สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดใช้บังคับลง กองทุนรวมอาจจัดให้มีประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy)
- (13) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่

เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

- (14) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- (15) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 2. ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น
 3. ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบโดยไม่ชักช้า
 4. แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- (16) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (17) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

- (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงิน เพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

24.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

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

24.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
 - ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่มี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- ในการเพิ่มทุน : ไม่มี

- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน
เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง โดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน
ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
- (5) อื่น ๆ (ระบุ)
 - (5.1) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
 - (5.2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 25.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

25.2 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน
นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
- (4.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (4.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
- (4.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
- ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
- ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
- ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี
- (6) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
- (7) ค่าเบี้ยประกันภัย
ตามที่จ่ายจริง
- (8) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
ในอัตราไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (9) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียนกองทุน
ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
- เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นชัด

- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม : ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า

(10) อื่นๆ (ระบุ)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ได้แก่

- 10.1 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- 10.2 ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 10.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- 10.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย
- 10.5 ค่านายหน้าในการซื้อ จำนาย หรือ โอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า
- 10.6 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำนาย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัสต์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- 10.7 ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 10.8 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 10.9 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- 10.10 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน ค่าจ้างบริษัทจัดหาพนักงาน ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น
- 10.11 ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 10.12 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับเปลี่ยนภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรมอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
- 10.13 ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- 10.14 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- 10.15 ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ และ/หรือเพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหุ้นลงทุน ค่าธรรมเนียมในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์(ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เป็นต้น
- 10.16 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- 10.17 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- 10.18 ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- 10.19 ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน
- 10.20 ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหุ้นลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

- 10.21 ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 10.22 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- 10.23 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- 10.24 ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- 10.25 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆที่ก่อขึ้น โดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 10.26 ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม
- 10.27 ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- 10.28 ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ
- 10.29 ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทุนรวมมีหน้าที่ตามกฎหมายจะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 25.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวม โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

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

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 25.1 และข้อ 25.2 นี้ ครอบคลุมทั้งค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมที่ระบุไว้ในข้อ 25.1 และ 25.2 นี้ อย่างไรก็ตาม การเรียกเก็บเพิ่ม หรือ ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะทำการตีพิมพ์ประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 25.1 และข้อ 25.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2.2 กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะตีพิมพ์ประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2.1 และข้อ 2.2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

26.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

26.3 ในกรณีที่มิมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 26.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 26.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 26.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

26.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ตั้งทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

26.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลข โดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มิผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 26 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณ โดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 รายงานของกองทุนรวม

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

27.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ

เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

28.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

28.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

28.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว

28.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

28.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2555

30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

30.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

30.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

- (3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน
- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆโดยทั่วไป

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

31.1.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ หากมิได้กระทำตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

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

31.1.3 บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วแต่กรณี

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

31.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำสอนผัน หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไข

เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

32. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 32.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 32.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 32.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 32.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 32.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 32.4 ข้างต้น คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6
- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 24.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 11.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์”
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

33. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

35. การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน

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

36. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- 36.1 บริษัทจัดการสามารถเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการได้ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม
- 36.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอาจร้องขอให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย

37. อื่นๆ

37.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

37.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

37.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือ บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

37.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

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

37.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว ให้ถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก

ภาคผนวก 1

สรุปฐานะการเงิน และความสามารถในการรับประกันรายได้ของ
ผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เจริญเด่นซ์

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนรวม ในช่วง 3 ปีแรก ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจาก บริษัท เซนเตอร์ พอยด์ สอสพิทอลิตี้ จำกัด เป็นจำนวน ดังต่อไปนี้

1. ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นจำนวน 143.9 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน
2. พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 266.10 ล้านบาท
3. พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 278.30 ล้านบาท
4. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงวันที่ครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน เป็นจำนวน 146.70 ล้านบาท หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ หากผลรวมของค่าเช่าคงที่ในแต่ละไตรมาสและค่าเช่าผันแปรที่ได้รับในแต่ละไตรมาส ตามที่บริษัท เซนเตอร์ พอยด์ สอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่งบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เซนเตอร์ พอยด์ สอสพิทอลิตี้ จำกัดชำระจริงให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

ดังนั้น เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการรับประกันรายได้ของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมที่จะปฏิบัติตามสัญญารับประกัน โปรดพิจารณาสรุปข้อมูลทางการเงินจากงบการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2552 – 2554 พร้อมทั้งการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้านำมาในปี 2534 บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในปี 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ณวันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 8,883.6 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 8,477.3 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือเป็นผู้ประกอบการธุรกิจชั้นนำในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ซึ่งธุรกิจของบริษัทประกอบด้วยธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า(เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / โรงแรม)ธุรกิจ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เเรซิเดนซ์

อาคารสำนักงานให้เช่าธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัยให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย และบ้านที่พักอาศัยให้เช่า ธุรกิจการลงทุน และธุรกิจอื่นๆ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ในปี 2552 – 2554 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 11,547.3 ล้านบาท 13,631.2 ล้านบาท และ 10,032.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินถือเป็นรายได้หลักของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 68.7 – 88.7 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว สำหรับในปี 2553 รายได้รวมของบริษัทขยายตัวร้อยละ 18.0 เนื่องจากบริษัทมียอดโอนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 2,870.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในปี 2553 ได้ปรับตัวลงร้อยละ 8.6 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัว ปัญหาความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศ อีกทั้ง ตลาดไม่ได้รับปัจจัยหนุนจากมาตรการทางภาษีที่ช่วยเหลือผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจากภาครัฐ สำหรับในปี 2554 รายได้รวมของบริษัทลดลงร้อยละ 26.4 เนื่องจากธุรกิจของบริษัทและตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์อุทกภัยที่รุนแรงและขยายวงกว้างในพื้นที่ภาคกลาง กรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 เป็นต้นมา ตลาดโดยรวมเกิดการชะลอตัวลง กอปรกับผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่นเกี่ยวกับปัญหาน้ำท่วมที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์และตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทรายได้	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์						
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์						
ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน	10,245.0	88.7	9,364.2	68.7	7,637.4	76.2
ธุรกิจขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	2,870.3	21.1	1,176.3	11.7
ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์						
ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า	824.6	7.1	696.2	5.1	704.3	7.0
ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า	285.5	2.5	310.0	2.2	331.0	3.3
รวมรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	11,355.1	98.3	13,240.7	97.1	9,849.0	98.2
รายได้อื่น	192.2	1.7	390.5	2.9	183.6	1.8
รวมรายได้	11,547.3	100.0	13,631.2	100.0	10,032.6	100.0

ที่มา: แบบ 56-1 ของ บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 54 ส่วนที่ 1 หัวข้อ 3 เรื่องลักษณะการประกอบธุรกิจ

ในปี 2552 – 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.7 ร้อยละ 29.3 และร้อยละ 29.1 ตามลำดับ สาเหตุที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2553 มีการปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เกิดจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไม่สามารถปรับราคาขายสินค้า เพื่อชดเชยราคาต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นในระหว่างปี และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลัง ส่งผลให้ภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นนอกจากนี้ ธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทได้รับผลกระทบอย่างมากจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง กอปรกับบริษัทได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนของบางโครงการเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์และมีความทันสมัยมากขึ้นสำหรับในปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกันกับปี 2553 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์จะพบว่ามีกำไรลดลงถึงร้อยละ 0.9 เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในขณะที่บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายสินค้าได้อย่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

เต็มที อย่างไรก็ตาม อัตราค่าไถ่ที่ดินของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 5.3 จากสองปัจจัย คือ 1) จากการที่ในปี 2554 เหตุการณ์ทางการเมืองเข้าสู่ภาวะการฉีกผิดและไม่เกิดเหตุการณ์ความรุนแรงทางการเมืองใดๆ ในระหว่างปี และ 2) ในปี 2554 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีแยกส่วนประกอบจึงส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาลดลง

อัตราค่าไถ่ที่ดินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

(ร้อยละ)	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	29.7	29.2	28.3
ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	30.5	30.3	35.8
รวม	29.7	29.3	29.1

ที่มา: แบบ 56-1 ของ บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 52 วันที่ 31 ธ.ค. 53 และวันที่ 31 ธ.ค. 54 ส่วนที่ 1 หัวข้อ 11 เรื่องฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

อัตราค่าไถ่สุทธิของบริษัทในปี 2552 – 2554 เท่ากับร้อยละ 14.9 ร้อยละ 14.7 และร้อยละ 8.5 ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับในปี 2554 ซึ่งอัตราค่าไถ่สุทธิของบริษัทได้ปรับลดลงเป็นอย่างมาก มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมสาธารณูปโภคโครงการค่าใช้จ่ายบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายฟื้นฟูและป้องกันน้ำท่วมสำหรับโครงการบ้านของบริษัท นอกจากนี้ ในปี 2554 บริษัทไม่มีรายการพิเศษที่เกิดจากการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทโฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ดังเช่นในปีก่อนหน้า

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 – 2554 สินทรัพย์รวมของบริษัทเท่ากับ 28,257.8 ล้านบาท 30,548.9 ล้านบาท และ 37,966.2 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างถือเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.0 ร้อยละ 35.6 และร้อยละ 43.3 ตามลำดับ สาเหตุที่ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างมีสัดส่วนค่อนข้างสูงเนื่องจากบริษัทได้มีการเปิดขายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากอุทกภัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 ได้ส่งผลทำให้ยอดขายและโอนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลงต่ำกว่าแผนที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น จึงส่งผลทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

หนี้สินรวมของบริษัทในปี 2552 – 2554 เท่ากับ 15,754.3 ล้านบาท 17,176.3 ล้านบาท และ 24,798.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 55.8 ร้อยละ 56.2 และร้อยละ 65.3 ตามลำดับ หนี้สินที่เพิ่มขึ้นของบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการดำเนินงานธุรกิจที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก เนื่องจากปัญหาอุทกภัยในกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลได้ส่งผลให้กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานลดลง ในขณะที่บริษัทยังคงมีความจำเป็นที่จะลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการเพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายในอนาคต ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้ภาระเงินกู้ยืมของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2552 – 2554 เท่ากับ 12,503.5 ล้านบาท 13,372.6 ล้านบาท และ 13,167.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 44.2 ร้อยละ 43.8 และร้อยละ 34.7 ตามลำดับ

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

(ล้านบาท)	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
รายได้รวม	11,547.3	13,631.2	10,032.6
ค่าใช้จ่ายรวม	9,388.9	11,301.4	9,326.8
กำไรสุทธิ	1,715.9	2,002.6	852.9
สินทรัพย์รวม	28,257.8	30,548.9	37,966.2
หนี้สินรวม	15,754.3	17,176.3	24,798.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	12,503.5	13,372.6	13,167.6
ทุนจดทะเบียน	8,883.6	8,883.6	8,883.6
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,477.3	8,477.3	8,477.3

ที่มา: งบการเงินของ บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 52 วันที่ 31 ธ.ค. 53 และวันที่ 31 ธ.ค. 54

สรุปฐานะการเงิน และความสามารถในการรับประกันรายได้ของผู้รับประกันรายได้

จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินข้างต้นจะเห็นได้ว่า บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานที่ดีและฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง แม้ในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ไม่เอื้ออำนวย บริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจให้ผ่านพ้นวิกฤตการณ์ต่างๆ ได้ด้วยดี รวมทั้ง บริษัทยังมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามภาระผูกพันต่างๆ และชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด โดยบริษัทได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (อันดับเครดิตองค์กร) จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ A- ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมาทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 37,966.2 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 13,167.6 ล้านบาท อีกทั้งหากการจัดตั้งกองทุนรวมในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ บริษัทยังจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวประกอบกับประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำซึ่งบริษัทต้องนำมาชำระให้แก่กองทุนรวมในปี 2555 - 2558 ตามตารางด้านล่าง จะเห็นได้ว่า บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถเพียงพอในการสนับสนุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม และการสนับสนุนสัญญาที่ทางบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ขายสินทรัพย์จะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการทั้งสามให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 80,000,000 บาท

ประมาณการการสนับสนุนรายได้ขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้

(ล้านบาท)	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558 ²
รายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมที่รับประกัน	143.90	266.10	278.30	146.70
ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม ³	90.48	226.12	257.01	145.69
ประมาณการส่วนต่างที่ บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ ต้องชำระเพิ่มให้แก่กองทุนรวม	53.42	39.98	21.29	1.01

หมายเหตุ: /1 ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ประมาณการรายได้ของกองทุนรวมจะลดลง และประมาณการส่วนต่างที่ บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ ต้องชำระเพิ่มให้แก่กองทุนรวมจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เริงิเดนซ์

/2 ช่วงเวลาประมาณการ นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงวันที่ครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุน หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ประมาณการรายได้ของกองทุนรวมจะเพิ่มขึ้น และประมาณการส่วนต่างที่ บมจ. ควอลิตี้เฮาส์ ต้องชำระเพิ่มให้แก่กองทุนรวมจะลดลงตามสัดส่วน

/3 ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรในแต่ละไตรมาส ตามสัดส่วนของช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม อ้างอิงจากประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2555 ซึ่งมียอดรวมราคาประเมินทั้ง 3 โครงการต่ำกว่าบริษัทประเมินผู้ประเมินราคาอีกรายหนึ่ง และปรับปรุงด้วยกรอบวิธีการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กล่าวคือ โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าและให้เช่าช่วง แก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลิตี้ จำกัดตามกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยกองทุนรวมจะได้รับรายได้เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

ภาคผนวก 2

รายงานสรุป

ผลการศึกษาตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติและตลาดโรงแรม

รายงานสรุปผลการศึกษาตลาดที่พัก อาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติและ ตลาดโรงแรม

เสนอต่อ

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

22 พฤษภาคม 2555

สารบัญ

1.	บทนำ.....	1
2.	บทสรุปผู้บริหาร.....	2
3.	ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม	3
4.	ข้อมูลผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์.....	12
5.	ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย	16

บทนำ

บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส จำกัด ได้รับมอบหมายจาก บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ให้สนับสนุนข้อมูลทั่วไปของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพฯ ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และตลาดโรงแรม และนำเสนอการวิเคราะห์โครงการทั้งหมด 3 โครงการที่ลูกค้าต้องการ ได้แก่ เซ็นเตอร์พอยท์ ถนนเพชรบุรี เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท ซอย 10 และเซ็นเตอร์พอยท์ หลังสวน

อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 แห่งของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะจงตลาดที่พักอาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติในกรุงเทพฯและตลาดโรงแรม ดังนั้นงานศึกษาวิจัยนี้จะเน้นในด้านตลาดที่พักอาศัยประเภทนี้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รายงานการศึกษาลฉบับนี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษาดังที่กล่าวต่อไป

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษา

รายงานการศึกษาลฉบับนี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯจะรับผิดชอบรายงานการศึกษาลฉบับนี้เป็นการเฉพาะต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้อนุมัติให้บริษัทฯจัดทำการศึกษาแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อและปราศจากการผูกพันใดทั้งสิ้น ทั้งต่อบุคคลและหรือนิติบุคคลอื่นใด ซึ่งข้อจำกัดของความรับผิดชอบต่อที่บริษัทฯมีต่อลูกค้าถูกจำกัดด้วยระดับของค่าธรรมเนียมที่บริษัทฯได้รับ
2. แหล่งข้อมูลต่างๆในรายงานฉบับนี้ระบุว่าเป็นข้อมูลที่ได้รับมาจากบุคคลภายนอก บริษัทฯจะถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯคงสงวนสิทธิ์ในความรับผิดชอบต่อกรณีที่ข้อมูลนั้นบิดเบือนหรือไม่ตรงต่อความเป็นจริง และข้อมูลดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่บริษัทฯได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสารผ่านการตรวจสอบจากทางราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
3. บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนอันเกิดจากการซื้อ-ขายโครงการดังกล่าวนี้ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษาลฉบับนี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
4. รายงานฉบับนี้ถูกจัดทำและนำเสนอโดยมีเงื่อนไขว่าค่าธรรมเนียมค้างชำระต้องจ่ายภายใน 15 วัน บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆที่อาจเกิดขึ้นกับ ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่น ทั้งนี้ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่นจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งสิ้นหากนำรายงานฉบับนี้ไปใช้โดยไม่ชำระค่าธรรมเนียมค้างจ่าย

บทสรุปผู้บริหาร

ถึงแม้ประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่ตกต่ำและสภาวะน้ำท่วมในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2554 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยในปี 2554 นั้นมากถึง 17.5 ล้านคนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ซึ่งในจำนวนนี้มีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตทำงาน 57,307 คนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จาก ปี 2553

ในปี 2554 กรุงเทพฯ ได้รับการจัดอันดับจากมาสเตอร์การ์ด อินเด็กซ์ ออฟ โกลบอล เดสทินเนชั่น ซิตี้ (Master Card of Global Destination Cities) ให้เป็นเมืองสุดยอดจุดหมายปลายทางสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจของโลกอันดับที่ 3 และหากพิจารณาข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจะพบว่าในปี 2554 มีนักท่องเที่ยวเดินทางมากรุงเทพฯ มากถึง 18.8 ล้านคน

ในเขตใจกลางเมือง อุปทานรวมของจำนวนห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีจำนวน 15,042 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แข่งขันกับโรงแรมในตลาดเช่ารายวัน ส่วนอพาร์ทเมนท์แข่งขันกับคอนโดมิเนียมในตลาดเช่าแบบรายเดือนของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานระยะยาว

อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เติบโตค่อนข้างช้า เราคาดการณ์ว่าในอีก 2 ปีข้างหน้าจะมีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพียง 271 ห้องที่สร้างเสร็จ หรือเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.8

จากการวิจัยของเรา อัตราการเข้าพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อยู่ที่ร้อยละ 81 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 ขณะที่ตามรายงานของ เอสทีอาร์ โกลบอล (STR Global) อัตราการเข้าพักโดยรวมของโรงแรมหลักตัวในเมืองอยู่ที่ร้อยละ 57.4

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

สรุป

ในปี 2554 จำนวนของผู้โดยสารระหว่างประเทศที่ใช้บริการของท่าอากาศยานทั้งหมดที่อยู่ในการควบคุมของ บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (Airports of Thailand หรือ “AOT”) เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนในกรุงเทพฯ ภาวะน้ำท่วมที่ส่งผลกระทบมากที่สุดในรอบ 50 ปีส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวในช่วงเริ่มต้นของช่วงฤดูท่องเที่ยว (high season) และยังคงส่งผลกระทบโดยตรงต่อตลาดโรงแรมทั่วกรุงเทพฯ ผลของน้ำท่วมทำการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ชะงัก เนื่องจากนักท่องเที่ยวจำนวนมากเปลี่ยนแผนการท่องเที่ยวไปยังพื้นที่ที่ไม่ประสบภัยน้ำท่วมแทน เช่น พัทยา และภูเก็ต อย่างไรก็ตาม เรายังมีมุมมองที่เป็นบวกต่อตลาดการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ เนื่องจากประเทศไทยได้ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากเหตุการณ์ที่ผ่านมา

พัฒนาการหลักของตลาดการท่องเที่ยวในปี 2554 คือความสำคัญที่เพิ่มขึ้นของตลาดส่วนภูมิภาคและการเกิดของตลาดใหม่ที่กระตุ้นการเจริญเติบโตในส่วนของผู้ประกอบการโรงแรมในประเทศไทย กำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นของจีนและอินเดียกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภายนอกไปยังจุดหมายในภูมิภาค และทั้งสองประเทศนี้ยังคงมีตลาดนักท่องเที่ยวขนาดใหญ่เข้ามายังประเทศไทยในแต่ละปี จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (Association of Thai Travel Agents (ATTA)) ตลาดนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนโดยปกติแล้วจะส่งผลดีโดยตรงต่อตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ โดยร้อยละ 70-80 ของนักท่องเที่ยวจะอยู่ในกรุงเทพฯ มากกว่าส่วนอื่นๆ ของประเทศ นักท่องเที่ยวชาวจีนส่วนใหญ่ซื้อแพคเกจท่องเที่ยวทำถึงหัววัน โดยมีจำนวนรวมมากถึง 1,622,838 คนในปี 2554 นอกจากนี้ ยังมีข่าวดีจากกลุ่มนักท่องเที่ยวจากยุโรปโดยมีการเข้ามานักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 เมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันกับปีก่อน ตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคสำหรับปี 2555 จะขึ้นอยู่กับสภาพทางการเมืองของประเทศ

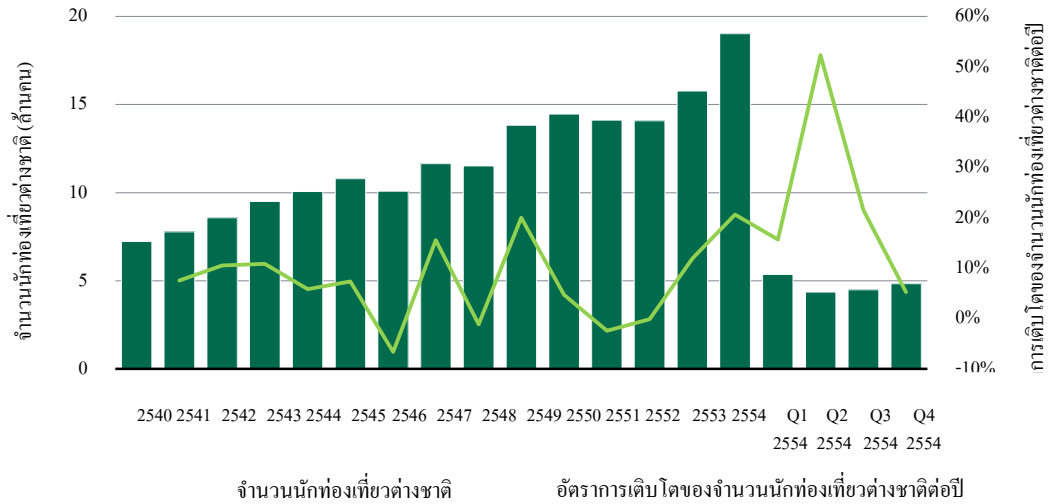
ทัศนคติในการลงทุนพัฒนาโรงแรมยังคงเป็นบวกตลอดปีนี้แต่นักพัฒนาจำนวนมากเปลี่ยนแนวทางไปยังโรงแรมชั้นประหยัดถึงชั้นกลางเพื่อรองรับการหลั่งไหลของนักท่องเที่ยวในภูมิภาค

การเข้ามาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามา มีจำนวนรวม 4,827,862 คน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนที่มีการเข้ามา 4,588,489 คน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2552 และไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 เราจะเห็นได้ถึงการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 15.0 และ 45.1 ตามลำดับ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยโดยรวมอยู่ที่ 19,026,361 คน ในปี 2554

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในช่วงปี 2540- ไตรมาสที่ 4 ปี 2554



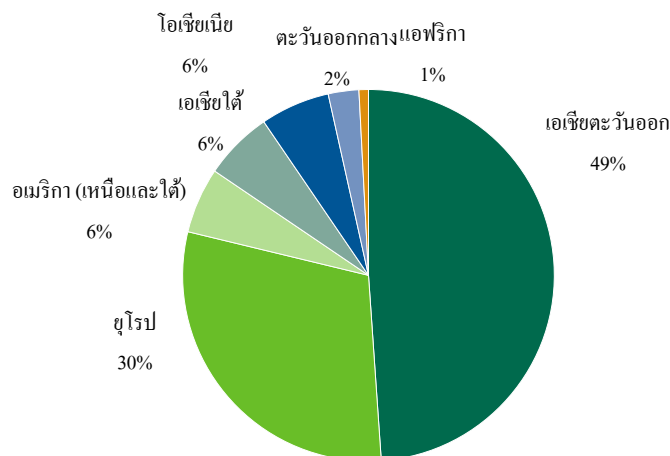
ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตัวเลขที่น่าสนใจของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในปี 2554

ประเทศ	นักท่องเที่ยว	อัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน
รัสเซีย	892,371	46.7%
จีน	1,622,838	44.8%
เกาหลี	1,010,730	26.6%
ออสเตรเลีย	853,805	19.2%
ญี่ปุ่น	1,142,343	16.3%
อินเดีย	904,201	12.7%

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังประเทศไทยแยกตามภูมิภาคในไตรมาสที่สี่ของปี 2554



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

ผู้โดยสารระหว่างประเทศ

จำนวนของผู้โดยสารระหว่างประเทศที่ใช้บริการที่สนามบินในกรุงเทพฯ ที่บริหาร โดยบริษัทท่าอากาศยานไทย (AOT) มีจำนวนรวม 17,543,659 คน ในปี 2554 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน

จำนวนของผู้โดยสารต่างชาติที่ใช้สนามบินสุวรรณภูมิและดอนเมืองในช่วงปี 2547 -ไตรมาสที่ 4 ของปี 2554

ปี	รวม	อัตราการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน
2547	12,836,250	
2548	13,402,129	4.4%
2549	14,871,209	11.0%
2550	15,798,690	6.2%
2551	15,061,317	-4.7%
2552	14,454,954	-4.0%
2553	15,733,362	8.8%
2554	17,543,659	11.5%
ไตรมาสที่ 1 ปี 2554	4,725,563	9.0%
ไตรมาสที่ 2 ปี 2554	4,209,873	-2.9%
ไตรมาสที่ 3 ปี 2554	4,497,850	18.9%
ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	4,110,373	-8.9%

ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

โรงแรม

การจำแนกโรงแรมในกรุงเทพฯ

ระดับหรู	โรงแรมในประเภทนี้จะมี อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน มากกว่า ระดับสูง โรงแรมประเภทนี้จะมี อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน มากกว่า 5,500 บาท (ประมาณ 170 ดอลลาร์สหรัฐ) โรงแรมระดับสูงส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนสายหลักใจกลางย่านธุรกิจ (Central Business District (CBD)) และถูกบริหารโดยผู้ให้บริการโรงแรมระดับนานาชาติภายใต้ชื่อหลัก ตลาดเป้าหมายหลักคือกลุ่มคนรายได้สูงและนักเดินทางธุรกิจระดับผู้บริหาร
ชั้นหนึ่ง	โรงแรมในประเภทนี้จะมี อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่ บาท 4,500-5,500 (ประมาณ 140-170 ดอลลาร์สหรัฐ) โรงแรมระดับสูงส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District (CBD)) และถูกบริหารโดยผู้ให้บริการโรงแรมระดับนานาชาติภายใต้ชื่อหลัก ตลาดเป้าหมายหลักคือกลุ่มคนรายได้สูงและนักเดินทางธุรกิจระดับผู้บริหาร
ระดับกลาง	โรงแรมในประเภทนี้จะมี อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่ บาท 2,500-4,500 (ประมาณ 80-140 ดอลลาร์สหรัฐ) โรงแรมชั้นหนึ่งส่วนมากตั้งอยู่บนถนนย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โรงแรมเหล่านี้ถูกบริหารโดยชื่อโรงแรมระดับนานาชาติหรือผู้ให้บริการโรงแรมในประเทศ ตลาดเป้าหมายจะครอบคลุมถึงกลุ่มคนรายได้ระดับกลางก่อนไปทางสูงถึงระดับสูงและนักเดินทางธุรกิจ
ชั้นประหยัด	โรงแรมในประเภทนี้จะมีอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่ บาท 1,000-2,500 (ประมาณ 30-80 ดอลลาร์สหรัฐ) โรงแรมส่วนมากจะตั้งอยู่ในชอยย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และบริเวณใกล้เคียง โรงแรมถูกบริหารโดยชื่อโรงแรมหน้าใหม่หรือผู้ให้บริการโรงแรมในประเทศ ตลาดเป้าหมายคือกลุ่มคนมีรายได้จำกัดและนักเดินทางธุรกิจ
ระดับสูง	เป็นโรงแรมที่มีบริการทั้งประเภทระดับสูงและชั้นหนึ่ง

คำอธิบายเกี่ยวกับพื้นที่

ใจกลางกรุงเทพฯ	ประกอบด้วยสามพื้นที่หลัก 1) เพลินจิต/สุขุมวิท – ครอบคลุมพื้นที่ตลอดพระราม 1 พญาไท ราชดำริ หลังสวน วิทยุ เพลินจิต และสุขุมวิท (ชอย 1-39 และ 2-26) ถนนและชอยเชื่อม 2) สีลม/สาทร – ครอบคลุมพื้นที่ตลอดสีลม สาทร และถนนสุรวงศ์ ชอยเชื่อม และส่วนต้นของถนนพระราม 4 จากสามย่าน จนถึงแยกสาทร-พระราม 4 รวมทั้งชอยเชื่อม
----------------	---

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

3) **เลียบบแม่น้ำ** – ครอบคลุมพื้นที่ตลอดถนนพระราม 3 จากสะพานตากสินถึงสะพานพระราม 9 และถนน เจริญกรุงจากสะพานตากสินถึงสุดถนนสีลม รวมทั้งถนนเจริญนครบนฝั่งตรงข้ามของแม่น้ำ

อุปทานรวมในกรุงเทพฯ

ปัจจุบันมีห้องพักโรงแรมรวมทั้งสิ้น 31,806 ห้อง ในบริเวณใจกลางกรุงเทพฯ มีการประมาณว่าจะมีการเพิ่มขึ้นอีก 8,790 ห้อง ภายในปี 2557 ทำให้มีจำนวนห้องพักรวมทั้ง 40,596 ห้อง ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 6.15

โรงแรมสูงใหม่ 5 แห่งเปิดตัวในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 เพิ่มอุปทานของโรงแรมในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ อีก 991 ห้อง หรือรวม 31,806 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบระหว่างไตรมาสและร้อยละ 8.8 ต่อปี โรงแรมที่สร้างเสร็จในไตรมาสนี้รวมไปถึงโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์สุขุมวิท (282 ห้อง; ชั้นหนึ่ง) โนวเทล แบงคอก แพลตตินัม (283 ห้อง; ชั้นหนึ่ง) อลอฟต์ แบงคอก (296 ห้อง; ระดับกลาง) เอส 33 คอมแพคต์ สุขุมวิท โฮเทล (60 ห้อง; ระดับกลาง) และสกาย โฮเทล (70 ห้อง; ระดับกลาง)

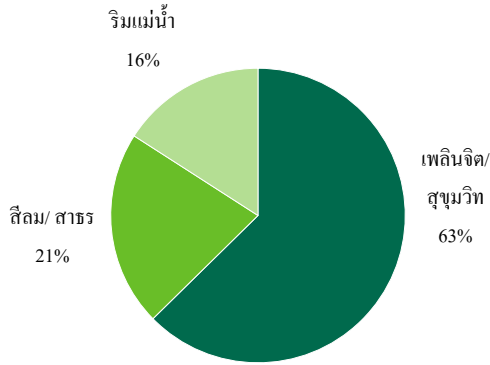
อุปทานโรงแรมรวมในใจกลางกรุงเทพฯ แยกตามระดับและพื้นที่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2554

ระดับ	เฟลินจิต/ สุขุมวิท	สีลม/ สาทร	ริมแม่น้ำ	รวม	อัตราการเปลี่ยนแปลงของ ทั้งหมด	
					เมื่อเทียบกับ ไตรมาสที่ ผ่านมา	เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลา เดียวกันกับปี ก่อน
ชั้นสูง	3,558	937	700	5,195	0.0%	8.4%
ชั้นหนึ่ง	3,067	1,224	2,891	7,182	8.5%	9.8%
ระดับกลาง	10,798	3,033	1,199	15,030	2.9%	9.4%
ชั้นประหยัด	2,496	1,631	272	4,399	0.0%	5.7%
รวม	19,919	6,825	5,062	31,806	3.2%	8.8%

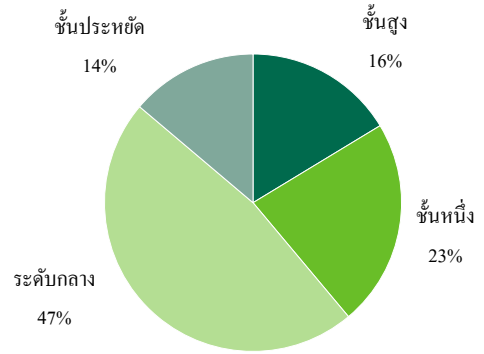
ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

อุปทานโรงแรมในใจกลางกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554



ส่วนแบ่งของตลาดโรงแรมในใจกลางกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554



ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานในกรุงเทพฯ ในอนาคต

จากการสำรวจรายไตรมาสของตลาดการโรงแรม จะมีห้องจำนวน 8,790 ห้อง เพิ่มขึ้นภายในปี 2557 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ที่ร้อยละ 6.15 ห้องเหล่านี้ส่วนใหญ่จะแล้วเสร็จใน ปี 2555 ทั้งสิ้น 5,697 ห้อง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชั้นสูง 932 ห้อง ห้องชั้นหนึ่ง 2,977 ห้อง ห้องระดับกลาง 899 ห้อง และห้องชั้นประหยัด 889 ห้อง

อุปทานในกรุงเทพฯ ในอนาคต

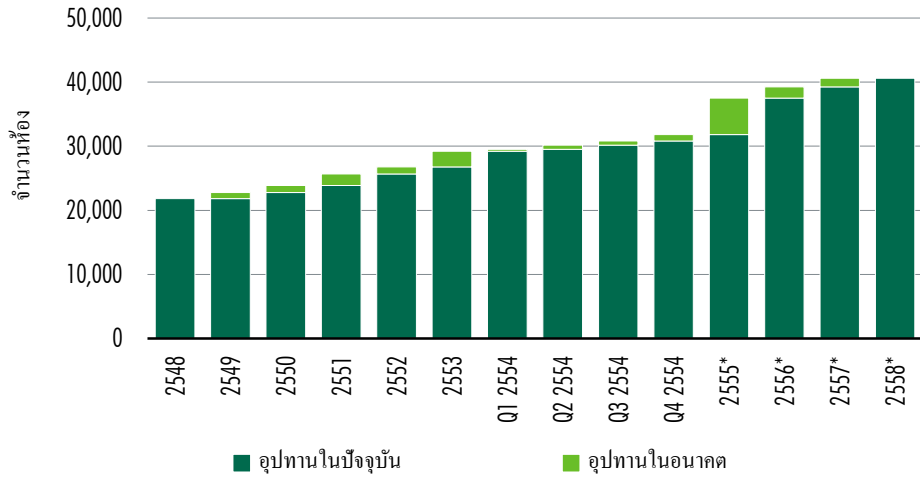
ปี	ระดับหรู			ชั้นหนึ่ง			ระดับกลาง			ชั้นประหยัด			รวม	
	อุปทานใหม่	จำนวนรวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)	อุปทานใหม่	จำนวนรวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)	อุปทานใหม่	จำนวนรวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)	อุปทานใหม่	จำนวนรวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)	จำนวนรวม	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)
2553	748	4,794	18.5%	714	6,542	12.3%	678	13,739	5.2%	321	4,161	8.4%	29,236	9.2%
Q1 2554	0	4,794	6.7%	75	6,617	13.5%	200	13,939	6.7%	0	4,161	7.0%	29,511	8.2%
Q2 2554	227	5,021	11.8%	0	6,617	13.5%	203	14,142	6.5%	238	4,399	13.1%	30,179	9.8%
Q3 2554	174	5,195	8.4%	0	6,617	13.5%	462	14,604	8.2%	0	4,399	13.1%	30,815	10.0%
Q4 2554	0	5,195	8.4%	565	7,182	9.8%	426	15,030	9.4%	0	4,399	5.7%	31,806	8.8%
2555*	932	6,127	27.8%	2,977	10,159	55.3%	899	15,929	15.9%	889	5,288	27.1%	37,503	28.3%
2556*	222	6,349	3.6%	182	10,341	1.8%	1,168	17,097	7.3%	200	5,488	3.8%	39,275	4.7%
2557*	650	6,999	10.2%	671	11,012	6.5%	0	17,097	0.0%	0	5,488	0.0%	40,596	3.4%

*ตัวเลขอุปทานในอนาคตเป็นตัวเลขประมาณการ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบีวี ริชาร์ด เอลลิส

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

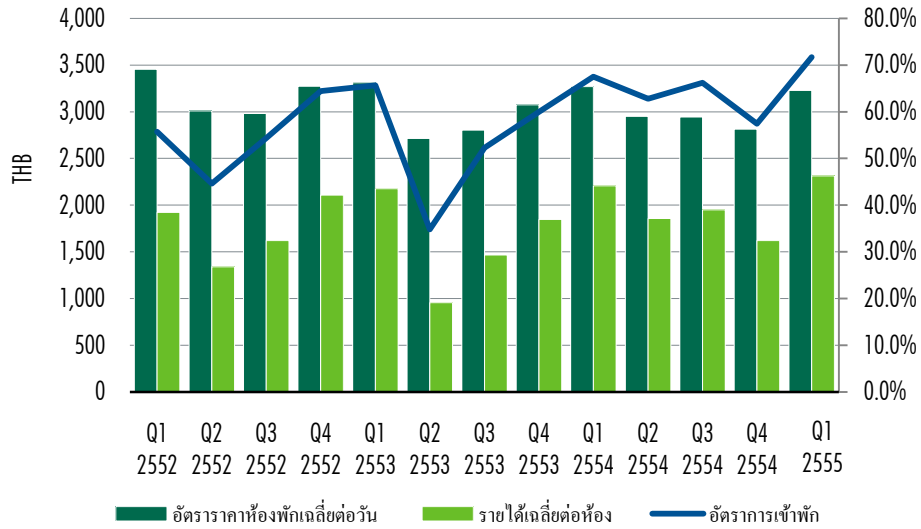
อุปทานโรงแรมในกรุงเทพฯ ในอนาคตช่วงปี 2548-2558



ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ / ราคา / ค่าเช่า

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่ถูกเลือกศึกษา ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2544 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555



ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

การเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ)

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมโดยรวมนั้นมีการเพิ่มขึ้นตลอดสามปีที่ผ่านมา จากร้อยละ 55.7 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2552, เป็นร้อยละ 65.7 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2553, เป็นร้อยละ 67.5 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2554, และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71.7 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2555 การเพิ่มขึ้นของตัวชี้วัดดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงศักยภาพโดยรวมของโรงแรมที่สามารถเพิ่มอัตราการเข้าพักในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนอุปทานของโรงแรม การลดลงของอัตราการเข้าพักของโรงแรมโดยรวมในไตรมาสที่ 2 ปี 2553 นั้นมีสาเหตุมาจากผลกระทบทางการเมืองที่ส่งผลให้โรงแรมในบริเวณของการประท้วงได้รับผลกระทบและต้องปิดให้บริการไป วิกฤตน้ำท่วมในช่วงไตรมาสที่ 4 ในปีที่ผ่านมา มีผลกระทบเพียงเล็กน้อยต่ออัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ซึ่งเห็นได้จากการลดลงเพียงเล็กน้อยของอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 60 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2553 และ ร้อยละ 57.4 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2554

อัตราการเข้าพัก อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน รายได้เฉลี่ยต่อห้อง ของตลาดโรงแรมโดยรวมในช่วงปี 2552-2555

ไตรมาสที่	อัตราการเข้าพัก	อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (บาท)	รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท)
Q1 2552	55.7%	3,453	1,922
Q2 2552	44.6%	3,008	1,340
Q3 2552	54.3%	2,980	1,619
Q4 2552	64.4%	3,272	2,108
Q1 2553	65.7%	3,309	2,175
Q2 2553	34.8%	2,714	956
Q3 2553	52.3%	2,802	1,466
Q4 2553	60.0%	3,074	1,846
Q1 2554	67.5%	3,269	2,207
Q2 2554	62.8%	2,950	1,856
Q3 2554	66.2%	2,942	1,949
Q4 2554	57.4%	2,812	1,619
Q1 2555	71.7%	3,226	2,313

ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

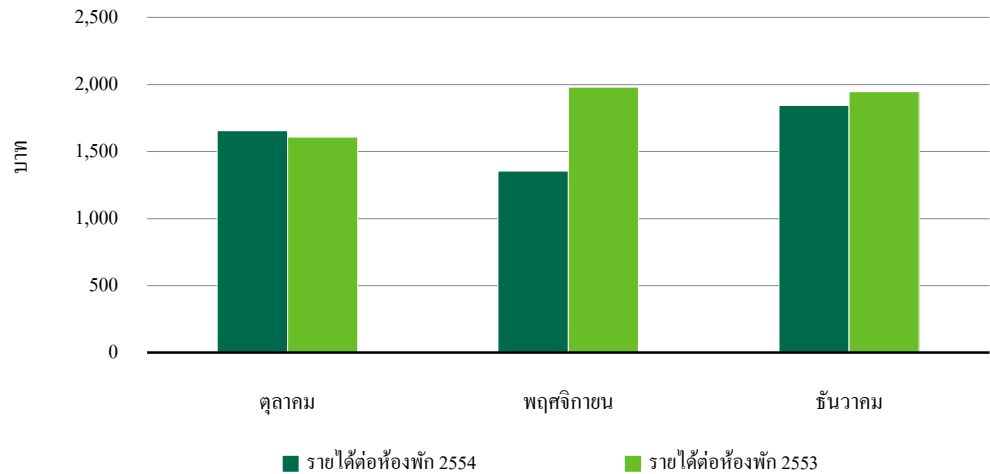
อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวันของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ)

จากการที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของอุปทานทำให้ส่งผลกระทบต่อการแข่งขันและส่งผลให้เกิดการลดลงในอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวันของโรงแรมในกรุงเทพฯ ในภาพรวมนั้นลดลงจาก 3,453 บาท ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2552 เป็น 3,226 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2555 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.6 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ เชื่อว่าอัตราราคาห้องพักโดยเฉลี่ยนั้นจะยังได้รับผลกระทบมากขึ้นเนื่องมาจากในปีนี้มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของโรงแรมที่กำลังจะเข้าแข่งขันในตลาด อย่างไรก็ตาม ภาพรวมอุตสาหกรรมยังได้รับปัจจัยในเชิง

ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

บวกจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออก ซึ่งจะส่งผลดีต่อตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ

รายได้ต่อห้องพักของโรงแรม (ทุกระดับ) ในกรุงเทพฯ ในช่วงพ.ศ. 2553 - 2554
(ตัวเลขในไตรมาสที่ 4)



ที่มา: เอสทีอาร์ โกลบอล (STR Global: Smith Travel Research Global)

รายได้ต่อห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ)

การเพิ่มขึ้นของรายได้ต่อห้องพักในตลอดสามปีที่ผ่านมาเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวเลขอัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯอย่างรวดเร็วซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนของนักท่องเที่ยวที่การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจโรงแรมซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันลดลง รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักเพิ่มขึ้นจาก 1,922 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2552 เป็น 2,313 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2555 เป็นการเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20.3 การลดลงของรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักในปีไตรมาสที่ 2 ของปี 2553 เนื่องมาจากการประท้วงทางการเมือง แต่เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมแค่เพียงสองไตรมาสเท่านั้น รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักฟื้นตัวในปลายปี 2553 แสดงถึงความแข็งแกร่งของธุรกิจการให้บริการของไทย

ข้อมูลผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ภาพรวม

อัตราเช่าสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ในกรุงเทพฯคิดเป็น 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งในความเป็นจริงก็มีกลุ่มผู้เช่าที่ไม่ใช่คนไทยและเงินทุนจำนวนนี้อยู่จริง ดังนั้นชาวต่างชาติที่มีอิทธิพลต่อตลาดนี้คือกลุ่มที่ทำงานในบริษัทข้ามชาติหรือสถานทูตที่มักจะทำงานในประเทศไทย 2-5 ปีก่อนที่จะย้ายออกไป ซึ่งอัตราการย้ายเข้าออกของชาวต่างชาติในกรุงเทพฯค่อนข้างที่จะคงที่

บริษัทส่วนใหญ่และสถานทูตไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่พักอาศัย จากประสบการณ์ของเราชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยมากกว่า 5 ปีจะซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองส่วนกลุ่มที่ทำงานในประเทศไทยน้อยกว่า 5 ปี มักจะใช้วิธีเช่ามากกว่าการเข้าซื้อ

ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยมักจะไม่ใช่พักในที่พักที่เพิ่งมีการย้ายออก แต่จะตัดสินใจเลือกจากความต้องการส่วนตัวและขนาดครอบครัว ตลาดการเช่ามีการแข่งขันสูงเนื่องจากมีอัตราการเดินทางเข้าออกของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยอย่างสม่ำเสมอ อุปทานห้องพักมีจำนวนมาก และตั้งอยู่ที่สะดวกต่อการเดินทาง ในแต่ละปีมีห้องว่างให้เช่าประมาณร้อยละ 20-25 เจ้าของห้องจะแข่งขันกันหาผู้เช่ารายใหม่

ในแง่ของที่ตั้ง ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยมักจะอาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกันเพราะสามารถติดต่อสื่อสารกันง่ายและสามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร และ โรงเรียนนานาชาติ

ตลาดการเช่าที่พักอาศัยมีอัตราค่าเช่าต่อเดือนมากกว่า 20,000 บาท ซึ่งเป็นตลาดที่มุ่งเจาะกลุ่มชาวต่างชาติ เพราะมีผู้เช่าชาวไทยจำนวนน้อยที่มีงบประมาณเช่าห้องพักอยู่ในระดับนี้ ดังนั้นตลาดที่พักอาศัยนี้จึงเน้นไปที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในบริษัทข้ามชาติหรือสถานทูต ซึ่งเข้ามาอาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลาประมาณ 2-5 ปี ทำให้อัตราหมุนเวียนของพนักงานชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯค่อนข้างคงที่

จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและได้รับใบอนุญาตทำงานมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปีหน่วยงานที่ให้ข้อมูลการได้รับการอนุญาตทำงานของชาวต่างชาติ คือ กรมการจัดหางาน โดยข้อมูลจะถูกจัดเก็บเป็นรายไตรมาสและรายปีดังตารางด้านล่าง

ข้อมูลผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

จำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554*

ปี	กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม
2544	35,665	15,703	51,368
2545	40,132	29,232	69,364
2546	44,166	35,415	79,581
2547	49,794	40,726	90,520
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 ปี 2554	54,098	41,361	95,459
ไตรมาสที่ 2 ปี 2554	54,404	41,787	96,191
ไตรมาสที่ 3 ปี 2554	55,699	43,120	98,819
ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	57,307	43,334	100,641

หมายเหตุ *ไม่รวมสัญชาติลาว กัมพูชา พม่าและคณะทูตต่างประเทศ

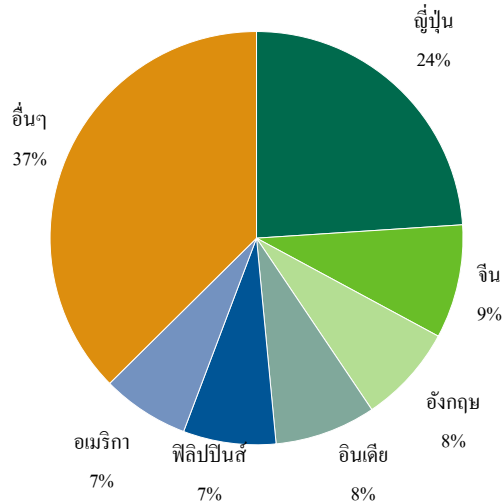
ที่มา สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

จำนวนชาวต่างชาติทั้งหมดที่มีใบอนุญาตทำงานทั่วไปและใบอนุญาตทำงานเพื่อการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 98,819 คน เป็น 100,641 คนในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 โดยจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นจาก 41,120 คนในไตรมาสก่อนเป็น 43,334 คนในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 และจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นจาก 55,699 คนเป็น 57,307 คนในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 นับเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ต่อไตรมาส

ในแง่สัญชาติ ชาวญี่ปุ่นเป็นสัญชาติที่เข้ามาทำงานและได้รับใบอนุญาตทำงานในประเทศไทยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24 ตามมาด้วยสัญชาติจีนคิดเป็นร้อยละ 9 สัญชาติอังกฤษและอินเดียคิดเป็นสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 8 สัญชาติอเมริกันและฟิลิปปินส์คิดเป็นสัดส่วนเท่ากันอยู่ที่ร้อยละ 7

ข้อมูลผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงานจำแนกตามสัญชาติ ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554*



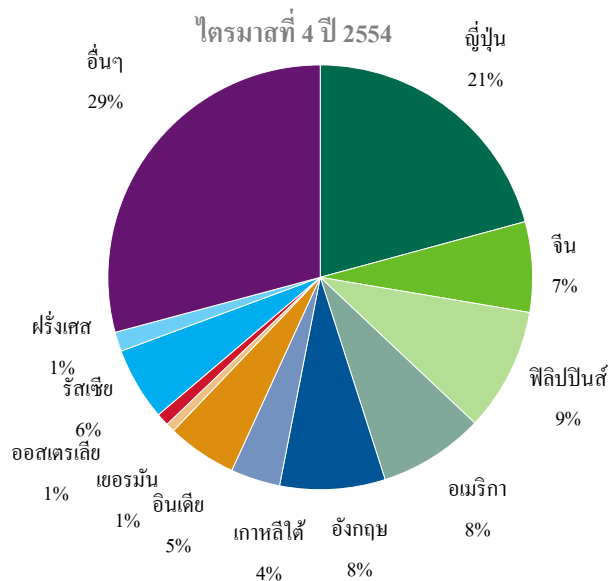
หมายเหตุ * ไม่รวมสัญชาติลาว กัมพูชา พม่าและคณะทูตต่างประเทศ

ที่มา สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

การออกใบอนุญาตทำงานครั้งแรก

มีจำนวนการออกใบอนุญาตทำงานครั้งแรกในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 จำนวน 13,463 ใบ ชาวญี่ปุ่นเป็นสัญชาติที่ได้รับใบอนุญาตมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 21 ของจำนวนใบอนุญาตออกใหม่ทั้งหมดของไตรมาส ตามมาด้วยชาวฟิลิปปินส์ที่ร้อยละ 9 สัญชาติอเมริกาและอังกฤษเท่ากันที่ร้อยละ 8

แผนภูมิ จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานครั้งแรกจำแนกตามสัญชาติ ณ



หมายเหตุ * ไม่รวมสัญชาติลาว กัมพูชา พม่าและคณะทูตต่างประเทศ

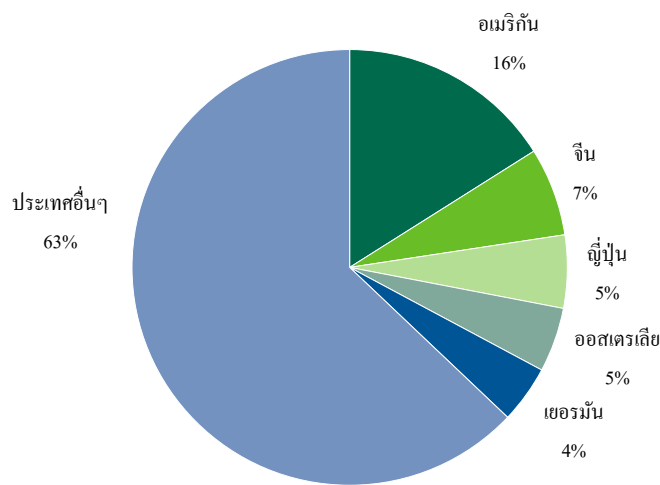
ที่มา สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ข้อมูลผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

คณะชุด

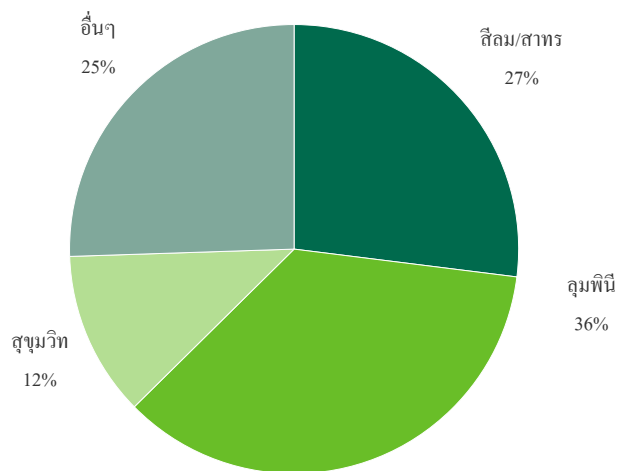
ตัวเลขจากแผนภูมิด้านล่างไม่ได้รวมจำนวนของชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยที่ถูกจ้างโดยสถานทูตสำหรับการทำงานในหน้าที่ทั่วไป ยกตัวอย่างเช่น จากการปรึกษากับสถานทูตอเมริกา มีจำนวนบุคคลากรชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยมากกว่า 600 คน โดยส่วนมากรับผิดชอบงานทางด้านธุรการระหว่างภูมิภาค มีจำนวนนักการทูตที่ขึ้นทะเบียน 960 คนในไตรมาสนี้ แต่ทางบริษัทเชื่อว่าจำนวนชาวต่างชาติที่จ้างโดยสถานทูตต่างๆจำนวน 1,500 คน โดยสถานทูตเกือบทั้งหมดจะอยู่ในย่านใจกลางพื้นที่กรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ที่พื้นที่ ลุมพินี

จำนวนคณะชุดในกรุงเทพฯจำแนกตามสัญชาติ ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554



ที่มา กระทรวงการต่างประเทศ

จำนวนคณะชุดในกรุงเทพฯจำแนกตามพื้นที่ของสถานกงสุล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554



ที่มา กระทรวงการต่างประเทศ

ที่มา สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กรมการจัดหางาน

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

การจำแนกประเภทของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

เจ้าของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่พยายามสร้างความสมดุลระหว่างอัตราค่าเช่ารายวันและการเข้าพักรายวัน โดยปกติแล้วอัตราค่าเช่ารายวันต่อตารางเมตรจะสูงกว่าอัตราค่าเช่ารายเดือนประมาณร้อยละ 30

คำจำกัดความของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีดังต่อไปนี้

เกรดเอ คือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่บนถนนสายหลักหรือในซอยระหว่างถนนสายหลักในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เดินทางได้สะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเป็นส่วนตัวแก่ผู้อยู่อาศัย โครงการมีการออกแบบและตกแต่งที่ดี นอกจากนี้โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เกรดเอจะมีการบริหารจัดการอาคาร โดยผู้บริหารจัดการที่ได้รับการยอมรับจากต่างประเทศและเป็นที่ยอมรับกันดีในประเทศไทย โดยจะให้บริการระดับพรีเมียมและมีสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับโรงแรมชั้นหนึ่ง เช่น ห้องประชุม บริการรถลิμουซีน และมีที่จอดรถอย่างเพียงพอ

เกรดบี คือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในซอยระหว่างถนนสายหลักในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เดินทางได้ไปยังโครงการได้ค่อนข้างสะดวก และมีระบบรักษาความปลอดภัยในระดับปานกลาง โครงการมีการออกแบบและตกแต่งในระดับปานกลางถึงดี และมีรูปแบบการจัดวางห้องพักที่ค่อนข้างลงตัว นอกจากนี้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบีจะมีการบริหารจัดการอาคาร โดยผู้บริหารจัดการที่มีชื่อเสียงพอสมควร ส่วนใหญ่แล้วจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบมาตรฐาน ซึ่งรวมถึงสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย

คำนิยามเพื่อการอ้างอิง

อุปทาน:	อาคารชุดที่มีอยู่ในปัจจุบัน
อุปทานใหม่:	อาคารชุดที่สร้างเสร็จใหม่
อุปทานในอนาคต:	อาคารชุดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
โครงการเปิดตัวใหม่:	โครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดขายในไตรมาสนี้
โครงการแล้วเสร็จ:	โครงการที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

คำนิยามทำเลที่ตั้ง

สุขุมวิท พื้นที่บนถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 65 และซอย 2 ถึง 44 รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

สีลม/สาทร	พื้นที่บนถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ และนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนจันทร์ฝั่งเหนือ) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	พื้นที่ตั้งแต่ถนนวิสุทธิกษัตริย์ เพลินจิต ราชดำริ ซิดลม หลังสวน สารสิน และร่วมฤดี รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	พื้นที่ตั้งแต่ถนนเจริญกรุง เจริญนคร พระราม 3 และนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนจันทร์ฝั่งใต้) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว
ปทุมวัน	พื้นที่บนถนนราชปรารภ พญาไท ศรีอยุธยา และเพชรบุรี (ตั้งแต่ซอย 1 ถึง 37) รวมถึงซอยทุกซอยในพื้นที่ดังกล่าว

อุปทาน

อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554 มีทั้งหมด 15,042 ห้อง จากจำนวน 14,826 ห้องในไตรมาสที่แล้ว คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 1.5 ต่อไตรมาส และร้อยละ 3.9 ต่อปี ทั้งนี้มีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หนึ่งโครงการแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้าย ปี 2554 ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่ด้านบนของศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ณ มุมถนนแยกอโศก-สุขุมวิท

อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่, 2546-2556*

ปี	สุขุมวิท	สีลม/ สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำ เจ้าพระยา/ พระราม 3	ปทุมวัน	อื่นๆ	รวม	อัตราการ เปลี่ยนแปลง ต่อปี
2546	3,639	1,279	1,253	925			7,096	16.1%
2547	3,769	1,708	1,354	949			7,780	9.6%
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%
2554	8,816	2,087	2,493	730	595	321	15,042	3.9%
ไตรมาสที่ 1 ปี 2554	8,509	2,087	2,442	730	595	321	14,684	6.4%
ไตรมาสที่ 2 ปี 2554	8,521	2,087	2,493	730	595	321	14,747	6.3%
ไตรมาสที่ 3 ปี 2554	8,600	2,087	2,493	730	595	321	14,826	5.4%
ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	8,816	2,087	2,493	730	595	321	15,042	3.9%
2555*	8,860	2,087	2,648	730	595	393	15,313	1.8%
2556*	8,860	2,087	2,648	730	595	393	15,313	0.0%

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

ปี	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	ปทุมวัน	อื่นๆ	รวม	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	
อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี	6.2%	0.0%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%		

หมายเหตุ * = การประมาณการอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จ

ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ การเปิดตัวโครงการเดอะแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท ณ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทำให้พื้นที่เขตสุขุมวิท กลายเป็นบริเวณที่มีการเติบโตสูง โดยอุปทานรวมโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่สุขุมวิทคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 58.6 ของอุปทานรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ พื้นที่ลุมพินีซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับที่ 2 สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 ตามด้วยพื้นที่เขตสีลม/สาทรคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.9 สำหรับพื้นที่ริมน้ำเจ้าพระยาและปทุมวันยังคงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมค่อนข้างมากจากชุมชนชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในประเทศไทย ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเลือกพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก สถานบันเทิง ร้านอาหาร และใกล้ระบบขนส่งมวลชน

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554

พื้นที่	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	ปทุมวัน	อื่นๆ	รวม
ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ (ห้อง)	8,816	2,087	2,493	730	595	321	15,042
เกรดเอ	4,122	1,067	2,020	0	98	128	7,435
เกรดบี	4,694	1,020	473	730	497	193	7,607
ส่วนแบ่งตลาด	58.6%	13.9%	16.6%	4.9%	4.0%	2.1%	100%

ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส จำกัด (ประเทศไทย)

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอมีจำนวนเกือบครึ่งหนึ่งของจำนวนอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด (ร้อยละ 49.4) ซึ่งโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท

สำหรับพื้นที่ที่มีสัดส่วนสูงสุดของโครงการเกรดเอ (ร้อยละ 81) คือพื้นที่ลุมพินี ซึ่งนับว่าเป็นแหล่งที่มีความสำคัญเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโรงแรมระดับหรูและศูนย์การค้า โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.1 ของจำนวนอุปทานในพื้นที่เขตสีลม/สาทร ขณะที่พื้นที่เขตสุขุมวิทยังคงเป็นแหล่งที่สำคัญของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.2 ของจำนวนอุปทานทั้งหมด

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

ประเภทห้องพัก

ห้องพักแบบสตูดิโอและห้องพักแบบหนึ่งห้องนอนเป็นห้องพักที่มีสัดส่วนมากที่สุดจากอุปทานรวมทั้งตลาด ซึ่งมีจำนวนรวมกัน 6,061 ห้อง หรือร้อยละ 81.1 ของอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอ ห้องพักลักษณะดังกล่าวแข่งขันโดยตรงกับห้องพักของโรงแรม ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกัน แต่มีขนาดใหญ่และพื้นที่ใช้สอยมากกว่า

ห้องพักแบบหนึ่งห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 49.4 ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอ เปรียบเทียบกับเพียงร้อยละ 42.1 ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบี อย่างไรก็ตาม ห้องที่มีขนาดใหญ่กว่าคิดเป็นเพียงร้อยละ 18.2 ของจำนวนอุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด

การจำแนกประเภทของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554

พื้นที่	ห้องพัก		ห้องนอน			อื่นๆ	รวมทั้งหมด
	สตูดิโอ	หนึ่ง	สอง	สาม			
เกรดเอ							
สุขุมวิท	1,704	1,817	567	102	9	4,199	
สีลมสาทร/	44	655	327	35	6	1,067	
ลุมพินี	537	1,103	256	71	12	1,979	
ริมน้ำเจ้าพระยา3 พระราม/	0	0	0	0	0	0	
ปทุมวัน	59	26	12	1	0	98	
อื่นๆ	24	92	12	0	0	128	
รวมเกรดเอ	2,368	3,693	1,174	209	27	7,471	
เกรดบี							
สุขุมวิท	2,066	1,805	533	58	155	4,617	
สีลมสาทร/	300	594	108	15	3	1,020	
ลุมพินี	211	200	96	6	1	514	
ริมน้ำเจ้าพระยา3 พระราม/	112	347	195	76	0	730	
ปทุมวัน	222	211	60	0	4	497	
อื่นๆ	130	33	29	1	0	193	
รวมเกรดบี	3,041	3,190	1,021	156	163	7,571	
รวมทั้งหมด	5,409	6,883	2,195	365	190	15,042	

ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

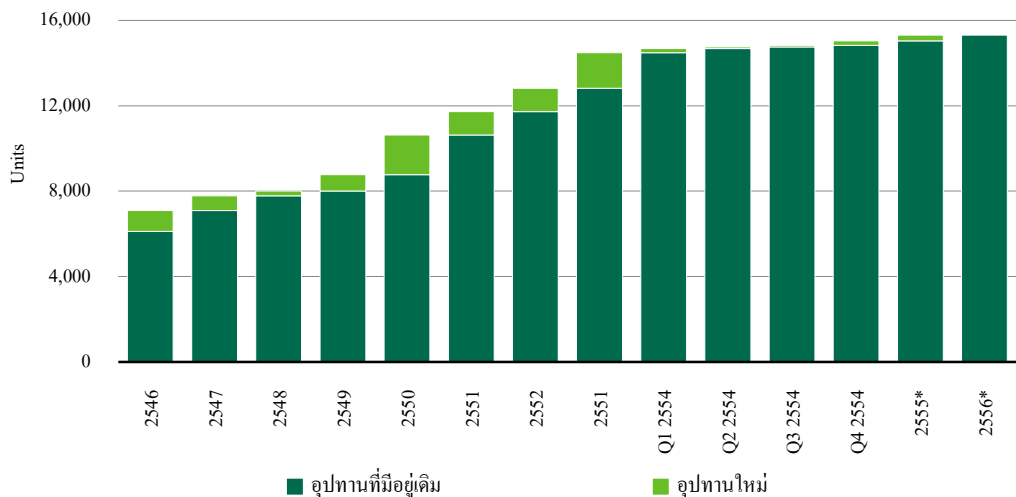
ห้องพักแบบสตูดิโอส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สุขุมวิท ซึ่งบ่งชี้ว่าพื้นที่ดังกล่าวมีการแข่งขันสูงที่สุดระหว่างโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นศูนย์กลางของห้องพักแบบสตูดิโอซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.8 ของจำนวนอุปทาน ในทางตรงกันข้าม ห้องพักแบบสตูดิโอคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 16.5 และ 30.0 ของจำนวนอุปทานในพื้นที่สีลม/สาทร และลุมพินี ตามลำดับ

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

อุปทานใหม่

โครงการเดอะแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท เป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอที่เพิ่งเปิดตัวไปในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 ซึ่งตั้งอยู่ตรงแยกอโศก-สุขุมวิท และอยู่บนศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถเข้าได้ทั้งด้านถนนสุขุมวิทเส้นหลักและซอยสุขุมวิท 19 โครงการนี้ผสมผสานระหว่างโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งสิ้น 498 ห้อง โดยจะแบ่งเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 216 ห้อง ซึ่งมีไว้สำหรับผู้ต้องการเข้าพักในระยะยาวเท่านั้น นอกเหนือจากสิ่งอำนวยความสะดวกของ โรงแรม แยกของ โรงแรมสามารถเข้าถึง ร้านค้าและร้านอาหารภายในศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งนี้สามารถแสดงรายการสิ่งอำนวยความสะดวกได้ดังต่อไปนี้

อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ปี 2546-2556*



ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานในอนาคต

บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพียง 271 ห้องแล้ว ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2555 การชะลอตัวของการพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มาจากการแข่งขันอย่างเข้มข้นกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งโรงแรมหลายแห่งก็ต่างนำเสนอที่พักระยะยาวสำหรับแขกของโรงแรม ทั้งนี้ทั้ง 3 โครงการมีห้อง รวมทั้งสิ้น 227 ห้อง ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จในช่วงครึ่งแรกของปี 2555 โดยมี 1 โครงการซึ่งคือแลงแสมจะหยุดการก่อสร้างไว้ชั่วคราว ขณะนี้ มีโครงการเกรดเอ 2 โครงการ โครงการหนึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ลุมพินีและอีกโครงการหนึ่งคือโครงการเลอ เมอริเดียน กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งจะตั้งอยู่ในพื้นที่บางนา ขณะที่อุปทานในอนาคตของโครงการเกรดบีจะตั้งอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท

อัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์อยู่ที่ร้อยละ 81.1 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 67.3 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 และจากร้อยละ 77.2 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2552

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่เขตปทุมวันยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุด ด้วยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 85.9 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 61.1 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 และจากร้อยละ 81.0 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 โดยทางบริษัทฯ เชื่อว่าน่าจะมีสาเหตุมาจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนนักท่องเที่ยวใน ปี 2554 เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลดีต่อเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในทุกพื้นที่ ท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์สำหรับที่พักอาศัยจากผู้ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม สุขุมวิทเป็นพื้นที่ซึ่งอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เติบโตอย่างมั่นคง ซึ่งก็พบว่ามีการขยายตัวอย่างมากของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 65.1 ในไตรมาส 4 ปี 2553 เป็นร้อยละ 81.4 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554

อัตราการเข้าพัก จำแนกตามพื้นที่ ปี 2546- 2554

ปี	สุขุมวิท	สีลม/สาทร	ลุมพินี	ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม3	ปทุมวัน	เฉลี่ย	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
2546	90%	76%	77%	79%		84%	
2547	95%	95%	90%	83%		90%	6%
2548	89%	86%	88%	86%		88%	-2%
2549	86%	76%	86%	81%		83%	-5%
2550	81%	70%	69%	75%		76%	-7%
2551	80%	66%	57%	67%	64%	72%	-4%
2552	81%	75%	70%	65%	81%	77%	5%
2553	73%	65%	56%	57%	61%	67%	-10%
2554	86%	81%	67%	62%	86%	81%	14%
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	13%	16%	11%	5%	25%	14%	

ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

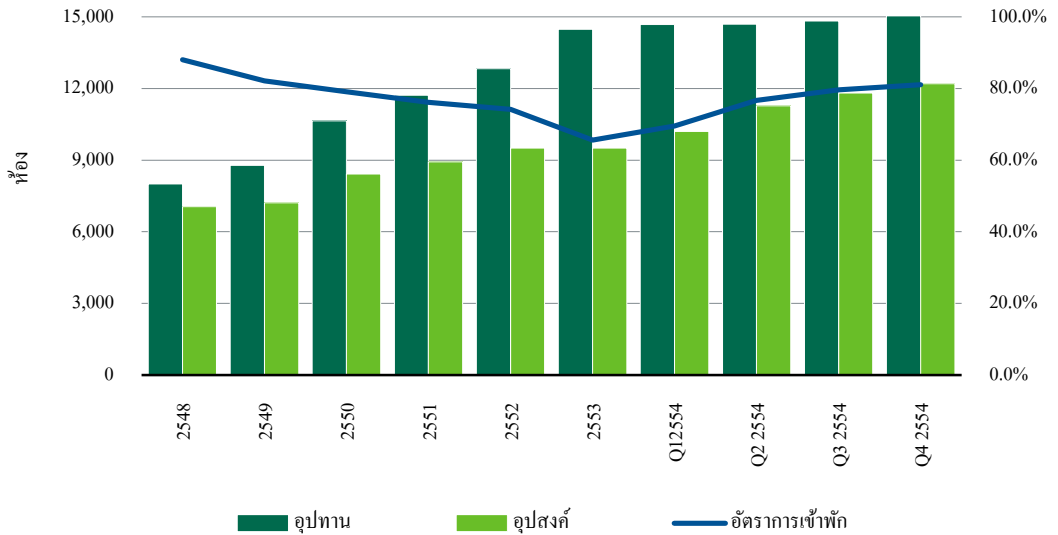
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเข้าพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำแนกตามพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554

พื้นที่	อัตราการเข้าพัก		ปริมาณการ		อัตราการเปลี่ยนแปลง		อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย	
	เกรดเอ	เกรดบี	เข้าพัก (ห้อง)	ต่อไตรมาส	ต่อปี	พักโดยเฉลี่ย	ต่อไตรมาส	ต่อปี
สุขุมวิท	80.9%	91.4%	7,624	4.0%	25.4%	86.5%	1.2%	13.3%
สีลม/สาทร	74.5%	88.7%	1,699	11.2%	25.2%	81.4%	8.2%	16.4%
ลุมพินี	68.2%	61.5%	1,668	-5.5%	22.4%	66.9%	-3.9%	11.1%
ริมน้ำเจ้าพระยา/พระราม 3	-	61.5%	449	-0.8%	8.3%	61.5%	-0.5%	4.7%
ปทุมวัน	96.9%	83.7%	511	9.2%	40.5%	85.9%	7.2%	24.8%
อื่นๆ	68.0%	81.3%	244	-5.9%	51.5%	76.0%	-4.8%	25.9%
รวมทั้งหมด	76.5%	85.5%	12,196	3.3%	25.2%	81.1%	1.5%	13.8%

ที่มา : แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส จำกัด (ประเทศไทย)

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเข้าพัก ปี 2548-ไตรมาสที่ 4 ปี 2554



ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

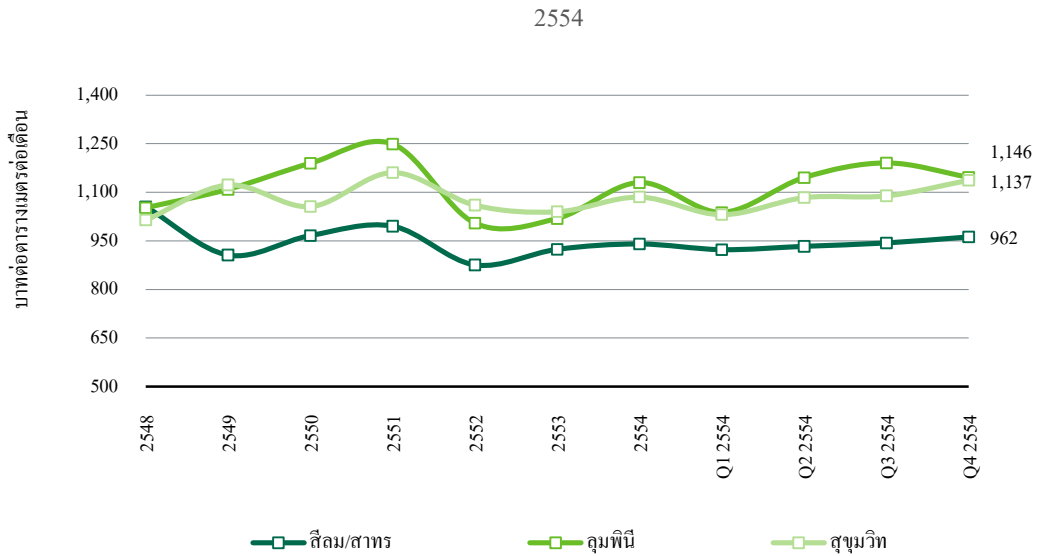
ค่าเช่า

การขยายตัวของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯเพิ่มขึ้น โดยราคาเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2554 อยู่ที่ 1,082 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ต่อปี เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2553 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวสู่ระดับเดิมก่อนวิกฤตด้วยราคาเช่าเฉลี่ยสำหรับตลอดทั้งปี 2554 อยู่ที่ 1,052 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากราคาเช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปี 2553 หรือ 980 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

พื้นที่ลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าสูงสุดในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 โดยมีราคาเช่าอยู่ที่ 1,130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามมาด้วยสุขุมวิท ที่ราคาเช่า 1,085 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสีลม/สาทรที่ราคาเช่า 940 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้การเติบโตของการเช่าในพื้นที่สีลม/สาทรเป็นไปอย่างจำกัด ขณะที่การเช่าในพื้นที่ลุมพินีและสุขุมวิทขยายตัวอย่างรวดเร็ว และคาดการณ์ว่าแนวโน้มการเติบโตจะเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่ ปี 2548-ไตรมาสที่ 4 ปี



ที่มา : แผนกรวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่ ปี 2543-ไตรมาสที่ 4 2554 (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

ปี	สีลม/สาทร	ลุมพินี	สุขุมวิท	เฉลี่ย
2543	661	878	963	834
2544	733	914	935	861
2545	814	931	949	898
2546	837	953	892	894
2547	851	1,000	926	926
2548	1,055	1,052	1,015	1,041
2549	906	1,109	1,123	1,046
2550	966	1,189	1,056	1,071
2551	995	1,249	1,161	1,135
2552	876	1,005	1,061	980
2553	924	1,019	1,040	994
2554	940	1,130	1,085	1,052
ไตรมาสที่ 1 ปี 2554	923	1,038	1,031	997
ไตรมาสที่ 2 ปี 2554	933	1,145	1,084	1,054
ไตรมาสที่ 3 ปี 2554	944	1,190	1,089	1,074
ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	962	1,146	1,137	1,082
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อไตรมาส	2.0%	-3.7%	4.4%	0.7%
อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	3.6%	11.8%	6.7%	7.5%

ที่มา : แผนกรวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย

อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของห้องพักเกรดเอ จำแนกตามพื้นที่และประเภทห้อง ปี ไตรมาสที่ 4 ปี 2553 ไตรมาสที่ 4 ปี 2554

พื้นที่	ห้องพักสตูดิโอ			ห้องพักหนึ่ง			ห้องพักสองห้องนอน		
	อัตรา		อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี	อัตรา		อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี	อัตรา		อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
	ไตรมาส 4 2553	ไตรมาส 4 2554		ไตรมาส 4 2553	ไตรมาส 4 2554		ไตรมาส 4 2553	ไตรมาส 4 2554	
สุขุมวิท	1,311	1,293	-1.4%	1,057	1,163	10.0%	934	1,035	10.9%
สีลม/สาทร	1,069	-	-	1,073	1,009	-6.0%	808	830	2.7%
ลุมพินี	1,355	1,569	15.7%	1,016	1,159	14.1%	937	951	1.4%

ที่มา : แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ภาคผนวก 3

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าซึ่งบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

กรณีที่ 1 การประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์มีผลการดำเนินงานที่ดีในทุกไตรมาส

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส				วิธีคำนวณ	
	1	2	3	4	สะสมรายไตรมาส	รายปี
ร้อยละ	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		90.00%
รายได้รวม	120.00	120.00	120.00	120.00		480.00
ค่าใช้จ่ายรวม*	107.00	107.00	107.00	107.00		428.00
ค่าเช่าแปรผัน(สูตร)	11.70	11.70	11.70	11.70		46.80
ค่าเช่าแปรผัน(จ่ายจริง)	11.70	11.70	11.70	11.70	46.80	46.80
ค่าเช่าแปรผันสะสม (สูตร)	11.70	23.40	35.10	46.80		
ค่าเช่าคงที่(สูตร)	42.00	42.00	42.00	42.00		168.00
หักลบ ค่าเช่าแปรผันชำระไว้เกิน	0.00	0.00	0.00	0.00		
ค่าเช่าคงที่(จ่ายจริง)	42.00	42.00	42.00	42.00	168.00	168.00
ผลรวมค่าเช่าแปรผันและคงที่	53.70	53.70	53.70	53.70	214.80	214.80

*ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ ผลรวมของต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นและค่าเช่าคงที่

จากตารางด้านบน บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 53.70 ล้านบาทในแต่ละไตรมาสให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 11.70 ล้านบาทและ 42.00 ล้านบาทตามลำดับ สรุปทั้งปี บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระค่าเช่ารวมให้แก่กองทุนจำนวน 214.80 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 46.80 ล้านบาทและ 168.00 ล้านบาทตามลำดับ

กรณีที่ 2 การประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีผลการดำเนินงานที่ไม่ดีในทุกไตรมาส

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส				วิธีคำนวณ	
	1	2	3	4	สะสมรายไตรมาส	รายปี
ร้อยละ	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		90.00%
รายได้รวม	100.00	100.00	100.00	100.00		400.00
ค่าใช้จ่ายรวม*	107.00	107.00	107.00	107.00		428.00
ค่าเช่าแปรผัน(สูตร)	-6.30	-6.30	-6.30	-6.30		-25.20
ค่าเช่าแปรผัน(จ่ายจริง)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
ค่าเช่าแปรผันสะสม (สูตร)	-6.30	-12.60	-18.90	-25.20		
ค่าเช่าคงที่(สูตร)	42.00	42.00	42.00	42.00		168.00
<u>หักลบ</u> ค่าเช่าแปรผันชำระไว้เกิน	0.00	0.00	0.00	0.00		
ค่าเช่าคงที่(จ่ายจริง)	42.00	42.00	42.00	42.00	168.00	168.00
ผลรวมค่าเช่าแปรผันและคงที่	42.00	42.00	42.00	42.00	168.00	168.00

*ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ ผลรวมของต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นและค่าเช่าคงที่

จากตารางด้านบน บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 42.00 ล้านบาทในแต่ละไตรมาสให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 0.00 ล้านบาทและ 42.00 ล้านบาทตามลำดับ สรุปทั้งปี บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระค่าเช่ารวมให้แก่กองทุนจำนวน 168.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 00.00 ล้านบาทและ 168.00 ล้านบาทตามลำดับ

กรณีที่ 3 การประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีผลการดำเนินงานที่ไม่ดีในไตรมาสที่ 2

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส				วิธีคำนวณ	
	1	2	3	4	สะสมรายไตรมาส	รายปี
ร้อยละ	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		90.00%
รายได้รวม	120.00	100.00	120.00	120.00		460.00
ค่าใช้จ่ายรวม*	107.00	107.00	107.00	107.00		428.00
ค่าเช่าแปรผัน(สูตร)	11.70	-6.30	11.70	11.70		28.80
ค่าเช่าแปรผัน(จ่ายจริง)	11.70	0.00	11.70	11.70	35.10	28.80
ค่าเช่าแปรผันสะสม (สูตร)	11.70	5.40	17.10	28.80		
ค่าเช่าคงที่(สูตร)	42.00	42.00	42.00	42.00		168.00
หักลบ ค่าเช่าแปรผันชำระไว้เกิน	0.00	-6.30	0.00	0.00		
ค่าเช่าคงที่(จ่ายจริง)	42.00	35.70	42.00	42.00	161.70	168.00
ผลรวมค่าเช่าแปรผันและคงที่	53.70	35.70	53.70	53.70	196.80	196.80

*ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ ผลรวมของต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นและค่าเช่าคงที่

จากตารางด้านบน บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 53.70 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 11.70 ล้านบาทและ 42.00 ล้านบาทตามลำดับ โดยไตรมาสที่ 2 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 35.70 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 0.00 ล้านบาทและ 35.70 ล้านบาท(น้อยกว่า 42.00 ล้านบาทเนื่องจากค่าเช่าคงที่ถูกหักลบจากค่าเช่าแปรผันที่ชำระไว้เกินให้แก่กองทุนรวมในไตรมาสที่ 1 จำนวน 6.30 ล้านบาท) ตามลำดับ สรุปทั้งปี บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระค่าเช่ารวมให้แก่กองทุนจำนวน 196.80 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 35.10 ล้านบาทและ 161.70 ล้านบาทตามลำดับ

กรณีที่ 4 การประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีผลการดำเนินงานที่ไม่ดีในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส				วิธีคำนวณ	
	1	2	3	4	สะสมรายไตรมาส	รายปี
ร้อยละ	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		90.00%
รายได้รวม	120.00	100.00	120.00	90.00		430.00
ค่าใช้จ่ายรวม*	107.00	107.00	107.00	107.00		428.00
ค่าเช่าแปรผัน(สูตร)	11.70	-6.30	11.70	-15.30		1.80
ค่าเช่าแปรผัน(จ่ายจริง)	11.70	0.00	11.70	0.00	23.40	1.80
ค่าเช่าแปรผันสะสม (สูตร)	11.70	5.40	17.10	1.80		
ค่าเช่าคงที่(สูตร)	42.00	42.00	42.00	42.00		168.00
หักลบ ค่าเช่าแปรผันชำระไว้เกิน	0.00	-6.30	0.00	-15.30		
ค่าเช่าคงที่(จ่ายจริง)	42.00	35.70	42.00	26.70	146.40	168.00
ผลรวมค่าเช่าแปรผันและคงที่	53.70	35.70	53.70	26.70	169.80	169.80

*ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ ผลรวมของต้นทุนรวม ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นและค่าเช่าคงที่

จากตารางด้านบน บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวม 53.70 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 3 ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 11.70 ล้านบาทและ 42.00 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับไตรมาสที่ 2 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 35.70 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 0.00 ล้านบาทและ 35.70 ล้านบาท(น้อยกว่า 42.00 ล้านบาทเนื่องจากค่าเช่าคงที่ถูกลบจากค่าเช่าแปรผันที่ชำระไว้เกินให้แก่กองทุนรวมในไตรมาสที่ 1 จำนวน 6.30 ล้านบาท) ตามลำดับ ขณะที่ไตรมาสที่ 4 บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัดจะชำระค่าเช่ารวมจำนวน 26.70 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 0.00 ล้านบาทและ 26.70 ล้านบาท(น้อยกว่า 42.00 ล้านบาทเนื่องจากค่าเช่าคงที่ถูกลบจากค่าเช่าแปรผันที่ชำระไว้เกินให้แก่กองทุนรวมในไตรมาสที่ 3 จำนวน 15.30 ล้านบาท) ตามลำดับ สรุปทั้งปีบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ชำระค่าเช่ารวมให้แก่กองทุนจำนวน 169.80 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าแปรผันและค่าเช่าคงที่จำนวน 23.40 ล้านบาทและ 146.40 ล้านบาทตามลำดับ