

## ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

### กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้

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

- ชื่อโครงการจัดการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้
- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Quality Hospitality Leasehold Property Fund
- ชื่อย่อ : QHOP
- ประเภทโครงการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อได้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม :
  - อนุมัติจัดตั้งโครงการ : 21 มกราคม 2551
  - อนุมัติการแก้ไขโครงการ : 11 กุมภาพันธ์ 2551
- ระยะเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : ระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 11 มีนาคม 2551

### ลักษณะสำคัญของกองทุนรวม

**Q:** กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด ?

**A:** เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำ ในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุน อาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

**Q:** กองทุนรวมนี้ เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบใด ?

**A:** การลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี เป็นการลงทุนโดยการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารโรงแรม (Hotel) จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel) เป็นระยะเวลา 30 ปี

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่า (Lease Hold) คือ กองทุนรวมไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน แต่มีสิทธิที่จะหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้ผู้อื่นเช่าในช่วงระยะเวลาที่กำหนดสัญญาเช่าของกรรมสิทธิ์ เท่านั้น โดยเมื่อครบกำหนดสัญญาดังกล่าว กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้อีก และต้องคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์

การลงทุนแบบ Lease Hold นี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงไปเรื่อยๆจนถึงวันครบ กำหนดสัญญาเช่า และมูลค่าหน่วยลงทุนจะค่อยๆ ลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

Q: กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร ?

A: การลงทุนครั้งแรก:

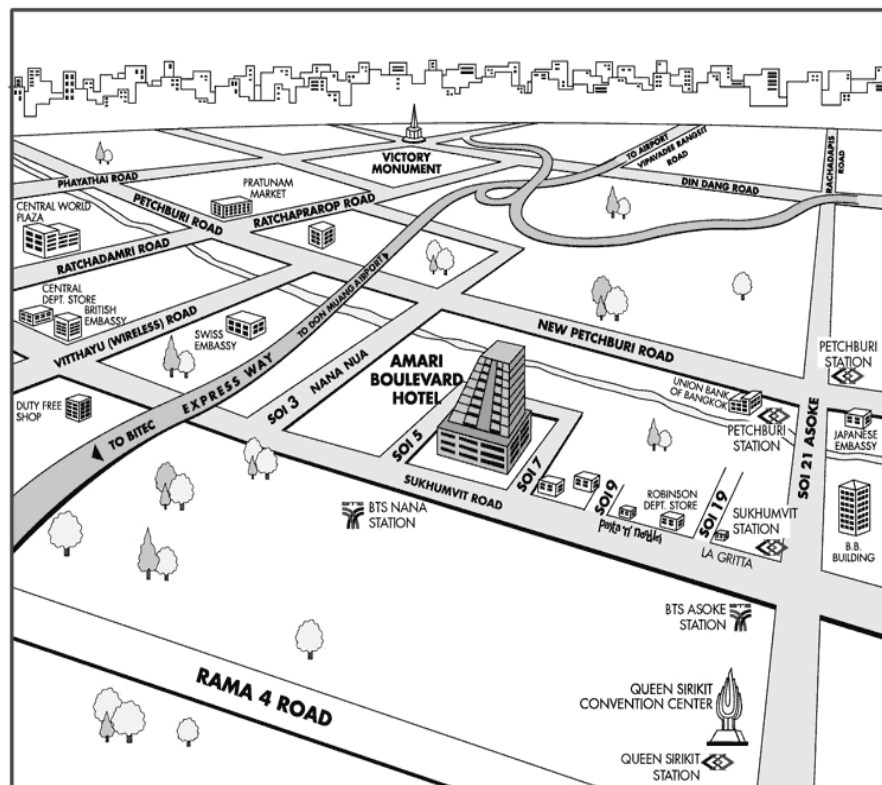
บริษัทจัดการจะทำการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารโรงแรม (Hotel) จำนวน 1 โครงการ ได้แก่โครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel) เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

1. ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด (Amari Boulevard Hotel)

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

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



**2. ลักษณะอาคาร ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค**

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ที่ต่อเชื่อมกัน ได้แก่

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

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

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

**3. การบริหารจัดการโรงแรม**

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

**4. สถานภาพและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 5 ปีย้อนหลังของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด**

ในปี 2549 โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ที่กองทุนรวมจะเข้ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 74.70 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

5. จุดเด่นของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากลเนื่องจากอมารี เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารและจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้รวมโรงแรมไว้ในกิจกรรมด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและเข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

6. รายละเอียดของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ที่กองทุนรวมจะเช่า

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ที่กองทุนรวมจะเช่ามีพื้นที่รวมทั้งหมด 30,315 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ

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

ข้อมูลราคาประเมิน

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

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า**

สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

<b>ผู้ให้เช่า</b>	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
<b>ผู้เช่า</b>	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี
<b>ทรัพย์สินที่เช่า</b>	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
<b>ระยะเวลาการเช่า</b>	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุน
<b>ค่าเช่า</b>	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 1,780,000,000 บาทในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
<b>หลักประกัน</b>	<p>ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ เพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญากระทำการ และสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้เช่า (ไม่ว่าในสถานะใดๆ) เข้าทำกับกองทุนรวม และเพื่อประกันค่าเสียหายใดๆ รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ จัดจ้างนองทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทุน</li> <li>▪ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด แก่กองทุน</li> <li>▪ การโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุน (ตามเงื่อนไขข้างต้น)</li> </ul>

<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องคั้น ค่าซักรีด เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงกับบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้อัตราเงินประกันที่กำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และกองทุนรวมจะได้เอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว และกองทุนรวมอาจมอบหมายหน้าที่ในการจัดทำประกัยดังกล่าวข้างต้นให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้จัดทำตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรก็ได้</p> <p><b>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ไม่อาจใช้อาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป ทั้งนี้จะถือว่าอาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย</li> </ol>
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>การประกันภัย (ต่อ)</p>	<p>อย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่พื้นที่ของอาคารที่เช่าตั้งแต้อยู่ละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปไม่สามารถนำออกใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับทราบถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 1-25 ของระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นเพื่อทดแทนอาคารที่เช่า หรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นทดแทนอาคารที่เช่าดังกล่าว หรือการซ่อมแซมดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด บทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือทางปฏิบัติโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมในขณะนั้น โดยผู้ให้เช่าจะต้องทำการก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหาย และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวโดยให้ถือว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด)</p>
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>การประกันภัย (ต่อ)</p>	<p>ข) ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่ากองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าวและตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทน โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมบอกเลิกสัญญา</p> <p>ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังกล่าวขึ้นในปีที่ 26-30 ของระยะเวลาการเช่าและกองทุนรวมไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ ให้นำความในข้อ (ก) มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนที่ไม่เสียหายเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมตกลงที่จะมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่เกิดขึ้นจากการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่กองทุนรวมได้รับทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการซ่อมแซมภายใต้แบบแปลนแผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะทำการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว</p>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>การประกันภัย (ต่อ)</b></p>	<p>3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมอาคารที่เช่า มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวหรือไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินการซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าก่อสร้าง ค่าซ่อมแซม และ/หรือค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินดังกล่าว</p> <p>4. ก่อนการใช้สิทธิในข้อ 1. ดังกล่าว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน</p>
<p><b>สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการเช่าต่อ</b></p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่า ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า</p>
<p><b>สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</b></p>	<p>ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำที่ดินเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวาอันเป็นที่ตั้งของอาคาร โรงแรมเซอราดัน แกรนด์ สุขุมวิท รวมทั้งอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันได้แก่อาคารเลขที่ 250 ถนน สุขุมวิท แขวง คลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญออกให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเช่า หรือขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ผู้ให้เช่า ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมที่จะเช่า หรือซื้อจากผู้ให้เช่าก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น (Right of First Refusal)</p>

(โปรดศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ – “ข้อ 3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน”)

**Q: วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร ?**

**A:** การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุน โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ โรงแรม โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งผู้ถือหุ้นหลายรายของบริษัท อันได้แก่ นายกิริรินทร์ นฤหัตถ์ นายนรินทร์ นฤหัตถ์ นายวรินทร์ นฤหัตถ์ และนายลัทธวัฒน์ นฤหัตถ์ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด นอกจากนั้น นายกิริรินทร์ นฤหัตถ์ และนายนรินทร์ นฤหัตถ์ ยังทำหน้าที่กรรมการบริษัทของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ด้วย เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้กองทุนรวมจะซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับโครงการโรงแรมจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และนำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าวจัดให้เช่าแก่บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ต่อไป

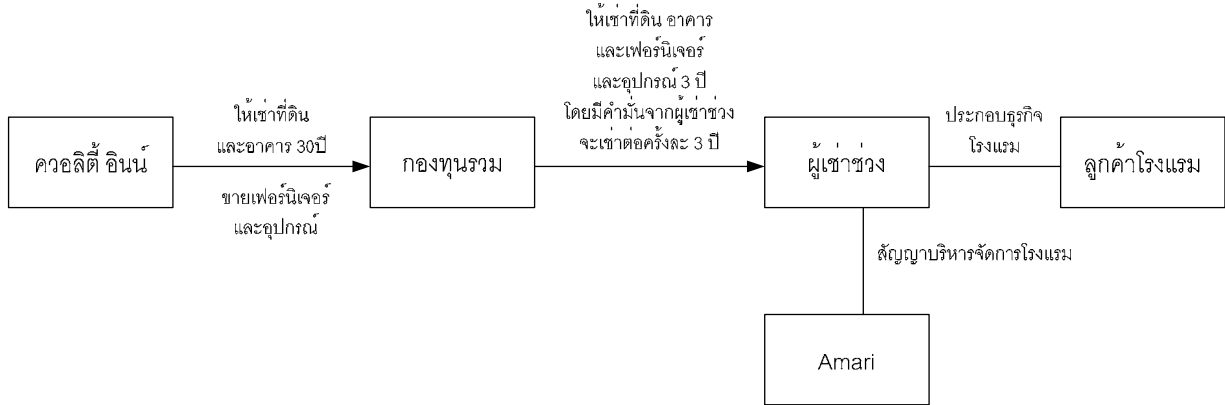
ทั้งนี้ ในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ ตามสัญญากระทำการระหว่างนายกิริรินทร์ นฤหัตถ์และนายนรินทร์ นฤหัตถ์ ในฐานะกรรมการบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด กับกองทุนรวม จะมีการกำหนดให้มีการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขั้นต่ำเป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 โดยนายกิริรินทร์ นฤหัตถ์และนายนรินทร์ นฤหัตถ์ จะตกลงวางเงินประกันเป็นหนังสือค้ำประกัน ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม สำหรับระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 5 ปีดังกล่าว อนึ่ง นายกิริรินทร์ นฤหัตถ์และนายนรินทร์ นฤหัตถ์ อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น อนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติผิดข้อกำหนดใดๆ ในสัญญาเช่าช่วง โดยในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ กองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงใหม่นั้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย

(โปรดศึกษารายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และรายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ - ภาคผนวก)

ทั้งนี้ รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ กองทุนรวมจะให้เช่าช่วงแก่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วง จะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป
ค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปี ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท

<p><b>ค่าเช่า (ต่อ)</b></p>	<p><b>(ข) ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาหรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญา นี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะ ชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณได้ดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = <math>[ ก \times ( ข - ค - ง - จ - ฉ - ช ) ] + ฉ</math></p> <p>โดยที่</p> <p><b>ก</b> = อัตราร้อยละ 85</p> <p><b>ข</b> = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบ ของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของ ร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น</p> <p><b>ค</b> = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น(ตามที่ ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบ ของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของ ร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น</p> <p><b>ง</b> = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงาน งบกำไร ขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)</p> <p><b>จ</b> = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรม ใน เดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่ จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)</p> <p><b>ฉ</b> = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่ง รวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของ ร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตาม รูปแบบของเอกสารแนบท้าย)</p>
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ค่าเช่า (ต่อ)</p>	<p>ทั้งนี้สำหรับระยะเวลาการเช่าสอง 2 ปีแรก ให้เงินสำรองตามข้อ ฉ ดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่ง ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)</p> <p><b>ข =</b> อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)</p> <p>ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข – ค – ง – จ – ฉ – ข) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม</p>
<p>การตรวจสอบค่าเช่า</p>	<p>ภายใต้บังคับของข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่าช่วง ในแต่ละปีคู่สัญญาตกลงที่จะตรวจสอบจำนวนค่าเช่าซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระไปในปีบัญชีใดๆ จากงบการเงินประจำปีของผู้เช่าช่วงซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว”) ในกรณีที่ค่าเช่าทั้งหมดซึ่งผู้เช่าช่วงได้ชำระแล้วในปีบัญชีใดๆ (“ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว”) มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าซึ่งควรจะได้ชำระตามงบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว (“ค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว”) กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วกับค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ในกรณีที่ค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้วมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้ว ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าซึ่งตรวจสอบแล้วกับค่าเช่าซึ่งได้ชำระแล้ว</p> <p>ทั้งนี้ งบการเงินซึ่งได้ตรวจสอบแล้วหมายถึงรายงานงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p>

<p><b>หนังสือค้ำประกัน</b></p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เพื่อประกันการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปให้ถือว่าหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกเป็นหนังสือค้ำประกันสำหรับสัญญาเช่าช่วงที่ได้มีการต่ออายุออกไปอีก 2 ปี</p> <p>อนึ่ง ตามสัญญากระทำกระหว่างนายกรินทร์ นฤหีลาและนายนรินทร์ นฤหีลา กับกองทุนรวม จะมีการกำหนดให้มีการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขั้นต่ำเป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปีสำหรับระยะเวลาการเช่า ปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 อนึ่ง นายกรินทร์ นฤหีลาและนายนรินทร์ นฤหีลา อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากระทำกระตามที่ได้ตกลงกันต่อไป</p>
<p><b>หลักประกัน</b></p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันดังต่อไปนี้ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ ให้แก่กองทุนรวมเพื่อประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ดำเนินการให้บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัดจดทะเบียนที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน</li> <li>▪ จัดให้มีการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดแก่กองทุน</li> <li>▪ โอนสิทธิในบัญชีที่จัดให้มีขึ้นสำหรับการดำเนินงานของบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ให้แก่กองทุนรวม</li> </ul>



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

<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าเช่าแห่ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้แก่ผู้เช่าช่วง ภายในระยะเวลาอันสมควร (โดยปราศจากดอกเบี้ย) ทั้งนี้ การส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจะไม่เกินกว่าระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนนั้น โดยกองทุนรวมตกลงให้ถือว่าเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนได้รับจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่รับประกันรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญากระทำการระหว่างกองทุนรวมและนายกรินทร์ นฤหาล และนาย นรินทร์ นฤหาล ซึ่งเข้าทำในฐานะกรรมการบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้อัตราเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>การประกันภัย (ต่อ)</b>	<p>นอกจากนี้ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับ</p> <p>การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p>
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Q:** จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ มีอะไรบ้าง ?

**A:** บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

**ก) โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด อยู่ภายใต้การบริหารงานโดยอมารี**

มีการบริหารงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการกับอมารี ทำให้น่าจะเป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพและบริการของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากล เนื่องจากอมารี เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารและจัดการโรงแรม อีกทั้งในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์นั้น อมารี ได้รวมโรงแรมไว้ในกิจกรรมด้านการตลาดของกลุ่มอมารี และในสื่อโฆษณาต่างๆ ซึ่งทำให้ชื่อเสียงของโรงแรมเป็นที่รู้จักและเข้าถึงนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และผู้สนใจอย่างกว้างขวาง

**ข) โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซึ่งอยู่ใจกลางของย่านธุรกิจแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร**

โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด เป็น โรงแรมที่ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิง และห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ

**ค) อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี**

อุตสาหกรรม โรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงความคล่องตัวทางการเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่จะโตอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

**ง) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

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

จ) ค่าประกันค่าเช่าของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดเป็นระยะเวลา 5 ปี

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล จึงให้การสนับสนุน ในการดำเนินการของกองทุน โดยการประกันค่าเช่าที่รับประกันรายปีขั้นต่ำของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด เป็นจำนวนประมาณ 173,044,241 บาท ต่อปี สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 และปีที่ 2 และเป็นจำนวนประมาณ 163,479,241 บาท ต่อปีสำหรับระยะเวลาการเช่า ปีที่ 3 ปีที่ 4 และปีที่ 5 อนึ่ง นายกรินทร์ นฤหาลและนายกรินทร์ นฤหาล อาจดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันด้วยตนเองหรือกำหนดให้บุคคลอื่นเป็นผู้วางหนังสือค้ำประกันก็ได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากระทำการตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

ฉ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน

เว้นแต่ควอลิตี้ อินน์ จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น ตลอดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ควอลิตี้ อินน์ ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับจัดสรรจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และควอลิตี้ อินน์ตกลงจะไม่จำหน่าย ขาย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่รวมถึงการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ควอลิตี้ อินน์ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และหากไม่มีการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว ควอลิตี้ อินน์ตกลงจะนำไปแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนดังกล่าวฝากไว้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเก็บรักษาตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

ช) ควอลิตี้ อินน์ และ นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ควอลิตี้ อินน์ จะจดจำนองที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทุน และการจำหน่ายหุ้นบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ซึ่งนายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาล และนายราชวิน นฤหาล ถืออยู่ทั้งหมดให้กับกองทุน และนายกรินทร์ นฤหาล นายกรินทร์ นฤหาลตกลงจะดำเนินการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง 5 ปีแรก ที่ระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เพื่อประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป เพื่อให้มั่นใจถึงทุนมั่นใจในการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดจะเป็นไปอย่างเรียบร้อย

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวมอย่างไร ?

A : ในการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากเป็นกรณีดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ลงทุนสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

- 2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยจะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

อนึ่ง แนวทางและหลักเกณฑ์ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปภายใต้บังคับความในโครงการข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุน”

**Q: ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร ?**

**A:** โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก “รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด”

**Q: กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร ?**

**A:** ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

นอกจากนี้ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้แก่ผู้เช่าช่วง (โดยปราศจากดอกเบี้ย) นอกจากนี้กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกันข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และกองทุนรวมจะได้จัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

**Q:** ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มิกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว ?

**A:** เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยตรงจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่มีผลกระทบในข้อนี้

**Q:** รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด ?

**A:** ในเบื้องต้น ควอลิตี้ อินน์ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีความประสงค์จะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวน 63,766,667 หน่วย ซึ่งสามารถคำนวณได้เป็นสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**Q:** ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน ?

**A:** กองทุนนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตราสารทางการเงิน เมื่อกองทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนอันได้แก่ รายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับจากตราสารที่กองทุนลงทุน และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

นอกจากนี้ ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในมูลค่าหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น ดังนั้น เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนทำการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีโอกาสที่จะได้รับกำไรจากราคาขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น

**Q:** กองทุนนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร ?

**A:** โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ในกรณีที่งวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำยอดกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาดังกล่าวไปหักออกจากกำไรสุทธิก่อน ซึ่งจะ

ทำให้เงินปันผลที่บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายจากผลการดำเนินงานงวดดังกล่าวนั้นไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

ส่วนในกรณีที่งวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากยอดกำไรสุทธิของกองทุนซึ่งเป็นยอดที่ได้หักรายการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาดังกล่าวแล้ว

เงื่อนไขในการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

ภายใต้บังคับข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน” ตามที่ระบุไว้ในโครงการ ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด **บริษัทจัดการไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด** เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

Q: ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ?

A: • ความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความไม่มั่นคงทางการเมือง

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลกอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการบางรายที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าให้แก่กองทุนหรืออาจยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุน

นอกจากนี้ ความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทยและประเทศในภูมิภาค จนเป็นเหตุให้เกิดความไม่สงบขึ้นภายในประเทศ หรือมีการก่อวินาศภัยตามพื้นที่ต่างๆ ก็สามารถส่งผลกระทบโดยตรงต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

• ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าช่วงในอัตราขั้นต่ำปีละ 124,345,008 บาท และค่าเช่าแปรผันที่คิดคำนวณจากส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง นอกจากนี้ กองทุนรวมยังสามารถใช้สิทธิบังคับเอาค่าหลักประกันได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

• ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน

ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความไม่มั่นคงทางการเมือง

• การเลิกสัญญาเช่า และการยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

(ก) การเลิกสัญญาเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน



(จ) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทุนได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวมไว้เรียบร้อยแล้ว (โปรดศึกษารายละเอียดในหัวข้อ “ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม”)

Q: การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีไม่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร ?

A: การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ อย่างไรก็ตามการกระจายของอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่และมีผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

Q: บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร ?

A: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี อาจมีการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เป็นเจ้าของอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
2. บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

## ข้อมูลที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

**Q:** ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เป็นเท่าไร ?

**A:** 10 บาท

**Q:** มูลค่าขั้นต่ำการจองซื้อหน่วยลงทุน เป็นเท่าไร ?

**A:** 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

**Q:** วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร ?

**A:** บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณี  
ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้  
แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวน  
สิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่  
ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะ  
ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดย  
ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขาย  
ให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด  
ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จอง  
ซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่  
บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ  
กำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ที่  
เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (“ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2”) บริษัท  
จัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1  
ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายได้จอง  
ซื้อและได้รับการจัดสรรไปแล้วในข้อ (1) จะต้องมียอดรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วย  
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Q: ผู้สั่งซื้อจะชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร ?

A: ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 บาท (สองพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)

▪ วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

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

โดยจองซื้อผ่าน

- บริษัทจัดการ : ระหว่างเวลา 8.30 น. – 15.30 น.

- ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย :

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

- ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของแต่ละผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึง เวลา 15.30 น.

▪ การชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2551

ชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ดังนี้

ก) เฉพาะผู้จองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่นอกเหนือจากรายชื่อที่ระบุไว้ในข้อ (ค)

ส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการนี้ของธนาคารดังต่อไปนี้

- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินจิต
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขานนหลังสวน
- ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม ซอย 7
- ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) สาขาเพชรบุรี
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขานนวิทย์
- ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) สาขาสุขุมวิท
- ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) สำนักลุมพินี
- ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) สาขาสาทร
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ข) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

**ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้”

" QUALITY HOSPITALITY LEASEHOLD PROPERTY FUND  
SUBSCRIPTION ACCOUNT"

เลขที่บัญชี 001-1-90356-4

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) - สำนักพหลโยธิน

ค) เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

• บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี	“บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) เพื่อจองซื้อหุ้น” “THANACHART SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED FOR SUBSCRIPTION”
เลขที่บัญชี	038-3-07835-8
ประเภทบัญชี	กระแสรายวัน
ธนาคาร - สาขา	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) – สาขาสยามสแควร์

• บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี	“บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)” “CAPITAL NOMURA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED”
เลขที่บัญชี	101-3-30018-9
ประเภทบัญชี	กระแสรายวัน
ธนาคาร - สาขา	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) – สำนักงานใหญ่

• บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ชื่อบัญชี	“บมจ.หลักทรัพย์บัวหลวง เพื่อการจองซื้อหุ้น” “BUALUANG SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED FOR SHARE SUBSCRIPTION”
เลขที่บัญชี	101-3-34906-1
ประเภทบัญชี	กระแสรายวัน
ธนาคาร - สาขา	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) – สำนักงานใหญ่

• บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด

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

โดยสามารถชำระเงินผ่านธนาคาร ดังต่อไปนี้

1) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - สำนักงานใหญ่

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน  
เลขที่บัญชี 0001-130-000001-6

2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ประเภทบัญชี ออมทรัพย์

โดยสามารถชำระเงินผ่านสาขาของธนาคาร ตามรายละเอียดที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

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

• บริษัทหลักทรัพย์ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อจองซื้อหุ้น”  
“TMB Macquarie Securities (Thailand) Ltd. For Share Subscriptions”

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

โดยสามารถชำระเงินผ่านธนาคาร ดังต่อไปนี้

1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) - สาขาสีลม

เลขที่บัญชี 118-3-26485-0

2) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) - สาขานนทบุรี

เลขที่บัญชี 049-3-13468-8

3) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) - สาขาสีลม ซอย 7

เลขที่บัญชี 004-1-04935-4

• ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

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

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

เลขที่บัญชี 889-1-00988-2

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

ธนาคาร - สาขา ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)- สาขาลุมพินี

• **ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี	“บัญชีของชื่อกองทุน QHOP” “QHOP Fund Subscription”
เลขที่บัญชี	268-1-00078-8
ประเภทบัญชี	กระแสรายวัน
ธนาคาร - สาขา	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) – สาขาออลซีซั่นส์เพลส

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ตั้งชื่อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้ตั้งชื่อหน่วยลงทุน

กรณีตั้งชื่อด้วยวิธีอื่นที่มีค่าใช้จ่าย ผู้ตั้งชื่อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

(2) กรณีจองซื้อในวันที่ 11 มีนาคม 2551

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชี หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

**Q: วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร ?**

**A:** บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ซึ่งหมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จะไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด



ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเห็นสมควร

(2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

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

บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ในข้อ (2.1) ทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย
- (2.3) ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (2.4) ในกรณีที่มิมีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามข้อ (2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการและ/หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 โดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่ ?

A: ข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
  - (ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
  - (ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
  - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
  - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก่บุคคลดังกล่าว
  - (ข) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป ให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (1)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บบนหรือสิทธิเหนือพื้นดิน ให้นำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

- (3) ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ (1) ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้ เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- (ก) บิดา มารดา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
  - (ข) คู่สมรส
  - (ค) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดแล้วแต่กรณี
  - (ง) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นแล้วแต่กรณี
  - (จ) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (ก)(ข)(ค) หรือ (ง)

**Q:** ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง?

**A:** ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

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

- (1) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (2) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

Q: ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้อย่างไร ?

A: ในการเสนอขายครั้งแรก ผู้สนใจลงทุนสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้โดยผ่าน:

- บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น จี และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 และ 17-18

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7707-8

- ผู้จัดการหน่วยและรับประกันการจำหน่าย

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ (02) 299-1111 หรือ Call Center 1558

โทรสาร : (02) 299-2568

- ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

- บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 14 โซนซีดี และชั้น 19 โซนเอ อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์

444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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

- บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

21/3 อาคารไทยวา ทาวเวอร์ ชั้น 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (02) 285-0060, (02) 677-3333

- บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์

191 สีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

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

- **บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)**  
ชั้น 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1  
252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ (02) 305-9376, (02) 305-9379-80
- **บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคิน จำกัด**  
500 อาคารเอ็มรินทร์ทาวเวอร์ ชั้น 7  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ (02) 680-2222 โทรสาร (02) 680-2233
- **บริษัทหลักทรัพย์ทีเอ็มบี แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด**  
อาคารไทยทูน ชั้น 2-3  
เลขที่ 393 ถนนสีลม แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ (02) 694-7826, (02) 694-7740
- **ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)**  
191 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ (02) 343-3000 โทรสาร (02) 287-2973-4
- **ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)**  
1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น G, 1, 5 และ 6  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.10120  
โทรศัพท์ (02) 359-0000 ต่อ 4700, 4750, 4800

**Q:** บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไหร่?

**A:** บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

**Q:** ในกรณีปกติ ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร?

**A:** บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้น ๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อ มา หรือในบางช่วงเวลา หน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

**Q:** ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร?

**A:** สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน :

บริษัทจัดการจะประกาศมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสุดท้ายของเดือน ภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ [www.ingfunds.co.th](http://www.ingfunds.co.th)

**Q:** ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้?

**A:** ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

โทรศัพท์ (02) 299-1111

**Q:** ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน?

**A:** ไม่มี เนื่องจากกองทุนรวมจะจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยให้เช่ากลับแก่ผู้ประกอบการ โรงแรม

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ?

A: บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด  
โทรศัพท์ (02) 634-8500 โทรสาร (02) 634-8511  
บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด  
โทรศัพท์ (02) 675-8403-15 โทรสาร (02) 675-8427

Q: ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน ?

A: นายชยพล สุขเศรษฐนนท์ และ/หรือนางสาวสุมาลี ธีรวิวัฒน์จิต และ/หรือนางสาววิสสุตา จริชธนากร  
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด  
โทรศัพท์ (02) 264-0777, (02) 661-9190

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยเป็นไปอย่างถูกต้อง ?

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด  
โทรศัพท์ (02) 688-7777

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร ?

A: สามารถนำส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 130-132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น จี และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15,17 และ 18  
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ (02) 688-7777 โทรสาร (02) 688-7707-8  
[www.ingfunds.co.th](http://www.ingfunds.co.th)
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Help Center)  
โทรศัพท์ 0-2263-6000 [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็น การประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่าง จากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความ ไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มี นัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวม ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถึงเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยง ตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือ อาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่ นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็น ของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการ ดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการ เปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความ ถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด



## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน

#### 2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมือง อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนในการจัดการเลือกตั้งทั่วไป อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนจะได้อำนาจประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

### 4) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมรายงานของผู้ประเมินราคา ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

### 5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เป็นเสนอขายหน่วยลงทุนหรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

### 7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

### 8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

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

### 9) ความเสี่ยงด้านภาษี

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

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินลงทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน โดยบริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการจ่ายเงินปันผล หรือการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

### 11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

### 12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

### 13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### (ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

#### 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโรงแรม

โรงแรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ หรือปริมาณผู้เข้าพักในโรงแรม

#### 2) ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าแปรผัน

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน อย่างไรก็ตามค่าเช่าแปรผันดังกล่าว อาจจะได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดของโรงแรมซึ่งขึ้นลงได้ตามภาวะธุรกิจ

#### 3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรม การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการ โรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพัก และบริการของ โรงแรม การที่มีจำนวนโรงแรมเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของห้องพักและบริการของโรงแรมเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้น

#### 4) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังคงความสูญเสียซึ่งชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้มาใช้บริการในโรงแรมโครงการกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรม

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงโรงแรม

โรงแรมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงโรงแรมให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือ การซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของ โรงแรม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในโรงแรมหรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรม ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้เช่าช่วงเห็นว่าเหมาะสมและกองทุนรวมยอมรับ และโดยปกติโรงแรมจะ ไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณที่มีการปรับปรุง

### 6) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) ไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสียหายกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

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

### ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

#### 1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าช่วงในอัตราขั้นต่ำปีละ 124,345,008 บาท และค่าเช่าแปรผันที่คิดคำนวณจากส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง นอกจากนี้ กองทุนรวมยังสามารถใช้สิทธิบังคับเอาภัยหลักประกันได้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

#### 2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แท้จริง และทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

การประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น อัตราค่าเช่าพักและบริการของโรงแรมที่ลดลง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อค่าเช่าแปรผันของกองทุนรวม

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 3) ความเสี่ยงจากสัญญา

#### (ก) ความเสี่ยงจากการเลิกสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อการจัดหาประโยชน์ แม้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาเช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสดำเนินการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าลงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วง

#### (ข) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการ โรงแรมภายในเวลา



## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

อันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(ค) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด จะให้กองทุนเช่าที่ดิน และอาคารและบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด จะขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมมารี บูเลอวาร์ดให้กับกองทุนรวม และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไป ดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากกองทุนรวมใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่อสัญญาแต่ผู้เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องดำเนินการคิดเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงนั้น มีความเป็นไปได้ทางกฎหมายที่กองทุนรวมอาจจะได้รับค่าเสียหายเฉพาะที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่ของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแล้วของสัญญาเช่าช่วงเท่านั้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามที่ระบุในหัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน” นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าช่วง

(ง) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ อนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดครั้งระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับจำนำหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เช่าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำนำ ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำนำไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีต่างๆ ไป ขึ้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำนำจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 – 5 เดือน

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้ระยะเวลาอันพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

### 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าช่วง ถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุน

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

### 6) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น การเวนคืน เป็นต้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (replacement cost evaluation) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้กองทุนรวมจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าตกลงจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบด้วย ทั้งนี้ ทั้งนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป และกองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันสำหรับการประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าจะขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า โดยจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่มี
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่มี
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุน - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 200,000 บาท ต่อเดือน **
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน** ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง**
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.06 ต่อปี **
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 3.4.1 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี 3.4.2 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ** ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง**

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ต่อ)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน ค) กรณีอื่นๆ	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้** ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง** ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อปี**
3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง
3.8 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย **
3.9 ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย **
3.10 ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย**
3.11 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.12 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน **
3.13 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
<b>4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</b>	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาท **
4.2 ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - เมื่อกองทุนมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน	ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อครั้ง ** ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปีบัญชี **
<b>5. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ***1</b>	

หมายเหตุ : 1. เนื่องจากเป็นรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกจึงยังไม่สามารถคำนวณได้

\*\* เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

\*\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศ ต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบเพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้น โดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2551

## ภาคผนวก

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด



รายงานการศึกษาความเป็นไปได้  
ทางด้านการตลาด

เสนอต่อ:

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

25 พฤษภาคม 2550



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

## บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

### ภาพรวมตลาดท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

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

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

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

### อุตสาหกรรมโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

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

คืนในปี พ.ศ. 2543 เพิ่มขึ้นเป็น 14.9 ล้านห้อง-คืน ในปี พ.ศ. 2548 และส่งผลให้อัตรการเข้าพักเฉลี่ยของ โรงแรมในประเทศไทย เพิ่มขึ้นจาก 57% เป็น 70% ในปีพ.ศ. 2548

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

บริษัทฯ ประมาณการว่าอัตรการเข้าพักโดยเฉลี่ย ของโรงแรมในประเทศไทย จะอยู่ระหว่าง 72%-76% ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550-2552 (ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์รุนแรงมากระทบต่อตลาด) ส่วนโรงแรมกลุ่ม 1 คาดว่าจะมีอัตรการเข้าพักอยู่ระหว่าง 74%-77% ในกรณีที่จะมีจำนวนห้องพักของโรงแรมในกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นอีก 4,937 ห้องในช่วงปีพ.ศ. 2550-2552

#### ตลาดโรงแรมในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท

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

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

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

#### ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

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

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

## 1. บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาในการศึกษา

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

### 1.2 เงินไปและข้อจำกัดในการศึกษา

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

ดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่บริษัทฯ ได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสารผ่านการตรวจสอบจากทางราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 5) บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนอันเกิดจากการซื้อ-ขายโครงการดังกล่าวนี้ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษาฉบับนี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
- 6) รายงานฉบับนี้ถูกจัดทำและนำเสนอโดยมีเงื่อนไขว่าค่าธรรมเนียมค้างชำระต้องจ่ายภายใน 15 วัน นับจากวันที่นำเสนอรายงานฉบับสมบูรณ์ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่น ทั้งนี้ผู้ว่าจ้าง หรือ บุคคลอื่นจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งหมดหากนำรายงานฉบับนี้ไปใช้โดยไม่ได้ชำระค่าธรรมเนียมค้างจ่าย
- 7) ลูกค้าและบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) ยอมรับร่วมกันว่า ข้อมูลโครงการในรายงานฉบับนี้อาจไม่ถูกต้องทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนหรือก่อสร้าง เนื่องจากข้อมูลในตลาดส่วนใหญ่ไม่มีการเผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก

## 2. ภาพรวมของตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

### 2.1 สถิตินักท่องเที่ยว

#### จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

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

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

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

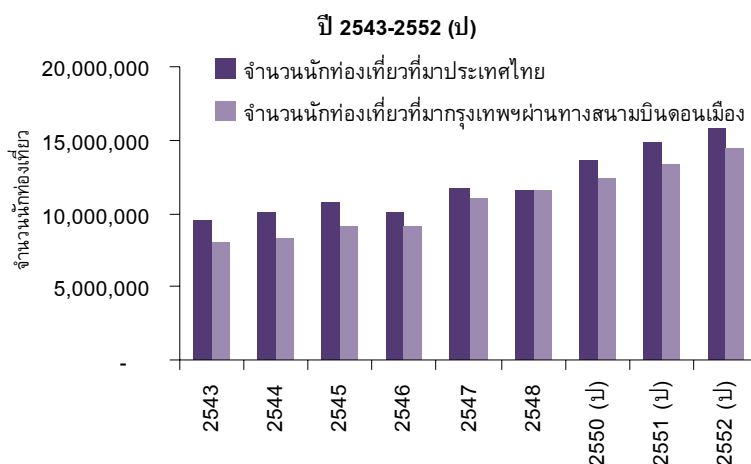
#### จำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร, พ.ศ. 2543-2553ป

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

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

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

### จำนวนนักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย และกรุงเทพฯ



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

### จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1

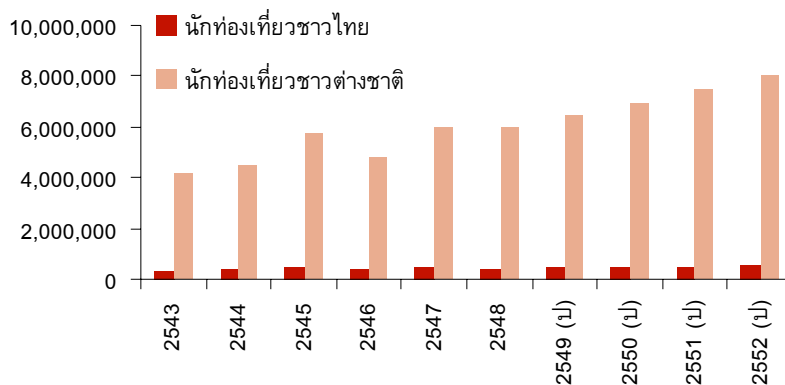
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ทำการจัดกลุ่มโรงแรมตามราคาห้องพักที่ได้รับ โดยโรงแรมในกลุ่ม 1 มีราคาห้องพักตั้งแต่ 2,500 บาทต่อคืนขึ้นไป ในปีพ.ศ. 2548 นักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯที่เข้าพักโรงแรมในกลุ่มนี้มีจำนวน 6.42 ล้านคน โดยในจำนวนนี้เป็นชาวต่างชาติ 6.01 ล้านคน และที่เหลือเป็นชาวไทย 0.41 ล้านคน

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



55.9% ของตัวเลขประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ จำนวน 15.7 ล้านคน และที่เหลือเป็นชาวไทย 0.5 ล้านคน

นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1  
ในกรุงเทพฯ



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

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

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

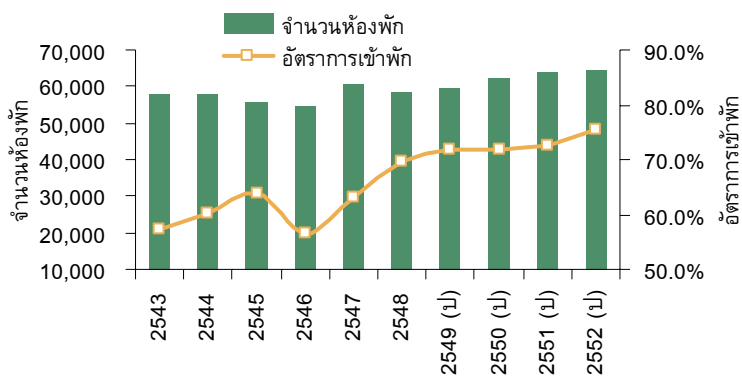
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ประมาณการโดย แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด  
หมายเหตุ: ประมาณการจากอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 10% และอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวไทยที่ 6.6%

## 2.2 อุตสาหกรรมโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

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

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

จำนวนห้องพักและอัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ  
ปี 2543-2552 (ป)



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

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

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

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

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

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

ภาพรวมของตลาดการ  
ท่องเที่ยวและโรงแรม  
ในกรุงเทพมหานคร

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

อุปทานและอุปสงค์ของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร แบ่งแยกตามกลุ่ม ระหว่างปีพ.ศ.2543-2548

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

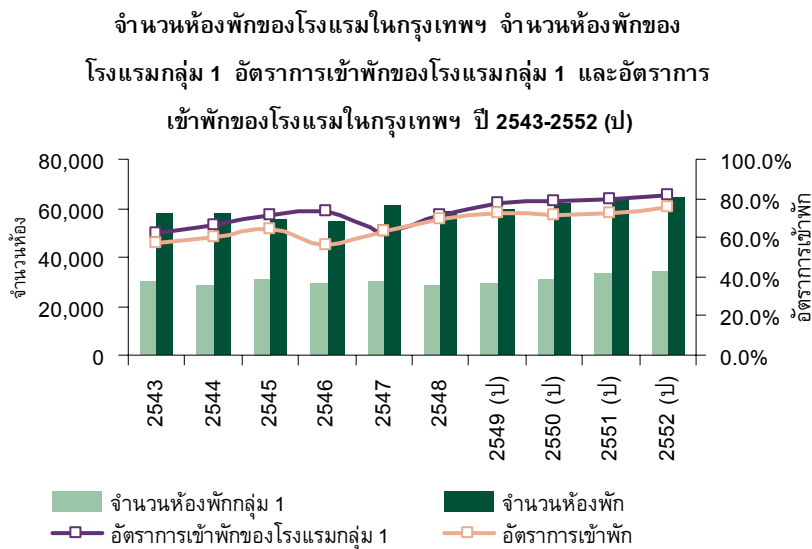
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ \* แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

\*\* จำนวน โดย แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

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

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



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

### 3. ตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท

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

#### 3.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมในย่านปทุมวัน และสุขุมวิท

##### อุปทาน

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

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

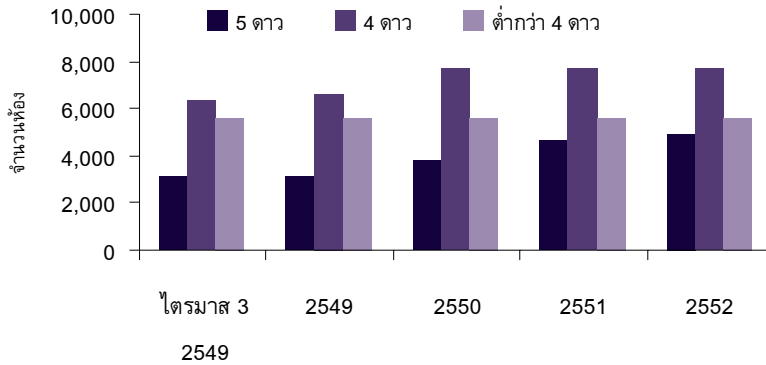
##### ประมาณการอุปทานของโรงแรมในอนาคตในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท

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

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ปริมาณห้องพัก และปริมาณห้องพักที่จะเกิดขึ้นใหม่ ในบริเวณ

เขตปทุมวันและสุขุมวิท ไตรมาส 3 ปี 2549-2552



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

**อุปสงค์**

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

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

สรุปตลาดโรงแรมในบริเวณที่ทำการสำรวจ ณ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2549

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

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

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

อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาว เป็นอัตราเฉลี่ยของเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549

\*\*ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวเป็นราคาเฉลี่ยของเดือนกันยายน พ.ศ. 2549,

ราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวเป็นราคาเฉลี่ยของเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ซึ่งรวมค่าบริการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอาหารเช้า

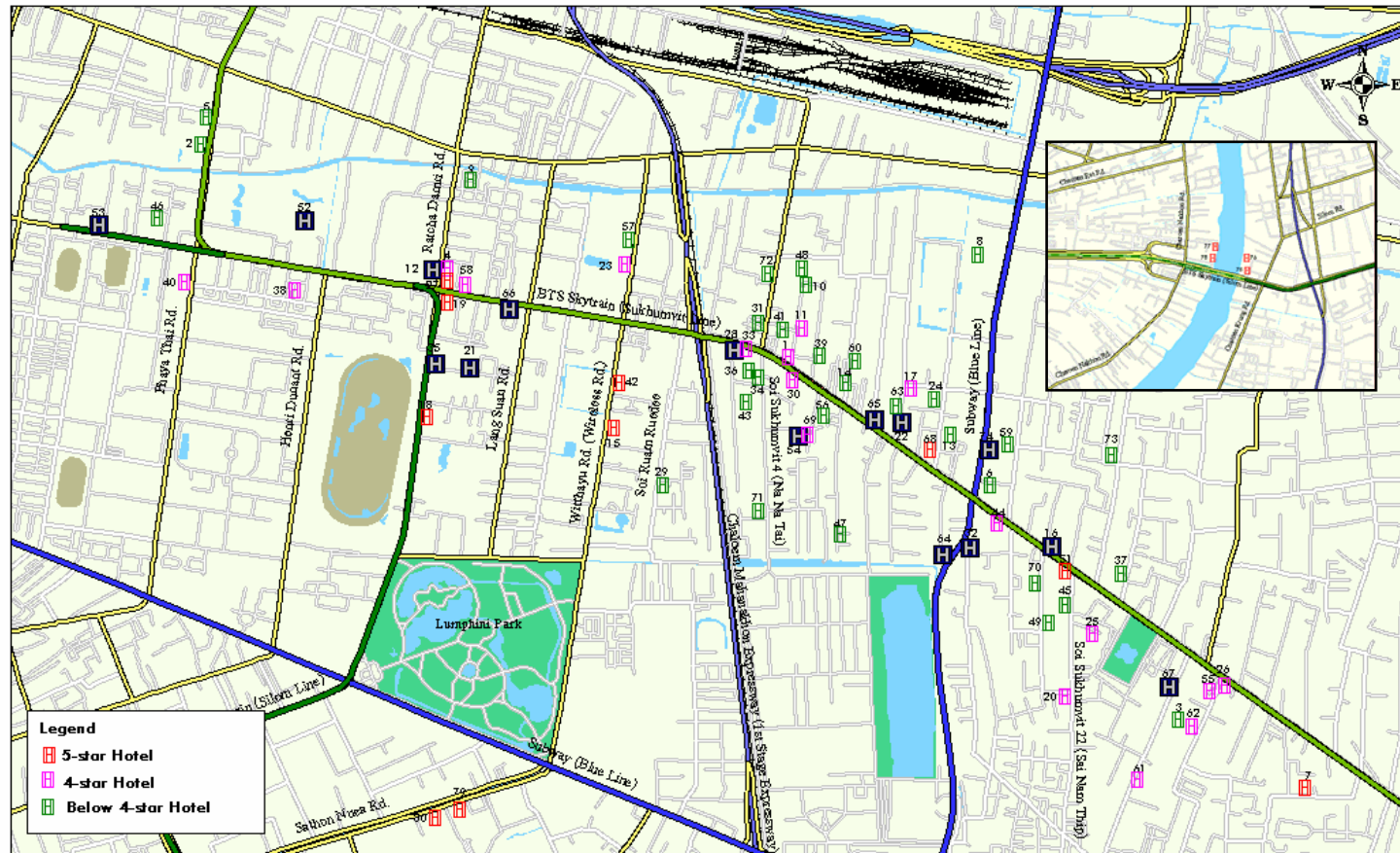
รายชื่อโรงแรมในพื้นที่ศึกษา

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



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

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด



Location of Hotels in the Survey Area

#### 4. ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

##### 4.1 ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ

###### การวิเคราะห์ด้านอุปทาน

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

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

###### อุปทานของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ

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

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่  
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ  
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

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

ป = ประมาณการ

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

### การวิเคราะห์อุปทานตามกลุ่มผู้บริหารโครงการ

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

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

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่  
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ  
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

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

จากการพิจารณาเปรียบเทียบของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด บริษัทฯมองว่าโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด  
เป็นโรงแรมที่สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมระดับ 4 ดาวที่ไม่ได้เป็นเซนต่างชาติ เพราะว่าแบรนด์อมารีมีมา  
ยาวนานกว่า 41 ปีแล้ว และโรงแรมยังได้มีการปรับปรุงโถงรับรอง ห้องอาหารและห้องพักในส่วนของสยามวิง  
คิดเป็นพื้นที่ประมาณครึ่งหนึ่งของโรงแรมในปีพ.ศ. 2547 และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะทำการปรับปรุงในปีพ.ศ.  
2550

อุปทานของโรงแรมระดับ 4 ดาว แบ่งตามเซนการบริหารในบริเวณที่ทำการสำรวจ

	จำนวน โรงแรม	จำนวน ห้อง
แบรนด์ต่างชาติ	6	1,851
แบรนด์ในประเทศ	12	4,238
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>18</b>	<b>6,089</b>

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักที่ได้รับของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษา

ถึงแม้ว่ามีโรงแรม 4 ดาวเพิ่มขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษาอย่างต่อเนื่อง ความต้องการห้องพักก็ได้มีการ  
เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน จากการสำรวจ อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณปทุมวัน-  
สุขุมวิท อยู่ในระดับสูงที่ 86.9% ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยเฉพาะในบริเวณสุขุมวิท ถึงแม้จะมี  
โรงแรมระดับ 4 ดาวที่ไม่ได้เป็นเซนต่างชาติที่มีห้องพักมากถึง 3,490 ห้อง แต่การดำเนินงานยังไปได้ดี โดย  
อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยอยู่ 86.3%

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่ทำการสำรวจ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549

	จำนวน โรงแรม	จำนวน ห้องพัก	อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย
<b>ปทุมวัน-เพลินจิต</b>			
แบรนด์ต่างชาติ	3	1,144	86.9%
แบรนด์ในประเทศ	2	748	87.9%
<b>รวม</b>	<b>5</b>	<b>1,892</b>	<b>87.3%</b>
<b>สุขุมวิทซอย 1-55</b>			
แบรนด์ต่างชาติ	3	707	88.9%
แบรนด์ในประเทศ	10	3,490	86.3%
<b>รวม</b>	<b>13</b>	<b>4,197</b>	<b>86.7%</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>18</b>	<b>6,089</b>	<b>86.9%</b>

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่  
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ  
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนโดยเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณต่างชาตินอกเขตปทุมวันที่ทำการศึกษาเท่ากับ 92.4 ดอลลาร์สหรัฐ ในขณะที่โรงแรมที่ไม่ได้เป็นชนต่างชาติอยู่ที่ 87.5 ดอลลาร์สหรัฐ ส่วนในบริเวณสุขุมวิท โรงแรมชนต่างชาติระดับ 4 ดาวได้ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืน 84.6 ดอลลาร์สหรัฐสูงกว่าโรงแรมที่ไม่ได้เป็นชนต่างชาติ 8.7% บริษัทฯประมาณโดยการคำนวณเปรียบเทียบกับตลาดโรงแรมระดับ 5 ดาวว่า ราคาห้องพักที่ได้รับจริงต่อคืนสำหรับทั้งปีน่าจะสูงกว่า 84 ดอลลาร์สหรัฐ

ราคาห้องพักที่ได้รับของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549

	ราคาห้องพักที่ได้รับจริงโดยเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ)	อัตราส่วนลดโดยเฉลี่ย
<b>ปทุมวัน-เพลินจิต</b>		
แบรนด์ต่างชาติ	92.4	30.6%
แบรนด์ในประเทศ	87.5	40.6%
<b>รวม</b>	<b>90.5</b>	<b>34.5%</b>
<b>สุขุมวิทซอย 1-55</b>		
แบรนด์ต่างชาติ	84.6	22.3%
แบรนด์ในประเทศ	77.8	44.2%
<b>รวม</b>	<b>78.9</b>	<b>41.5%</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>82.5</b>	<b>39.3%</b>

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

### การประมาณการอุปสงค์

เนื่องจากไม่มีข้อมูลย้อนหลังของผลการดำเนินงานของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท บริษัทฯจึงประมาณการและวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานในอนาคต เพื่อที่จะทำการประเมินระดับการแข่งขันหรือศักยภาพของตลาด ตามลำดับดังนี้

ในด้านอุปทานจากการสำรวจโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่กำลังก่อสร้างพบว่าจำนวนห้องพักในโรงแรมระดับ 4 ดาวบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิทจะเพิ่มขึ้นเป็น 7,519 ห้อง ในปีพ.ศ. 2552 หรือ คิดเป็นจำนวนห้องพัก 2.74 ล้านห้อง-คืน

ด้านอุปสงค์ บริษัทฯทำการประมาณอัตราการเติบโตของอุปสงค์ของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยการเปรียบเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในอดีตของโรงแรมกลุ่ม 1 ในกรุงเทพฯ โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2543-2548 ปริมาณการเข้าพักในโรงแรมกลุ่ม 1 ในกรุงเทพฯ (คิดเป็นจำนวนห้อง-คืน) เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี โดยช่วงเวลาดังกล่าวจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นประมาณ 7.4% ต่อปี และจำนวนห้องพักรวมมีการลดลงถึง 1,478 ห้อง (ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในย่านปทุมวัน-

ตลาดโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่  
ทำการสำรวจ และความสามารถในการ  
แข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

1106-032

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

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

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

ป = ประมาณการ

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

## 5. การวิเคราะห์โครงการ โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

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

	สยามวิง	กรุงเทพฯ วิง
จำนวนชั้น	14	27
จำนวนห้องพัก	121	188

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





## 5.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง

ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อระดับการแข่งขันของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด มีดังต่อไปนี้

### ทำเลและสถานที่ตั้ง

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

### ห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

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

### การตลาดและการบริหาร

แม้ว่าโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดจะไม่ได้บริหารงานโดยเซน โรงแรมต่างชาติ แต่ทีมบริหารคือ สยามลอร์ดจ มีประสบการณ์ยาวนานในอุตสาหกรรมโรงแรมของไทยมากกว่า 18 ปี ประสบการณ์ระดับมืออาชีพนี้สามารถบริหารให้โรงแรมสามารถแข่งขันกับโรงแรมคู่แข่งได้ดี

### การวิเคราะห์ SWOT

#### โอกาสทางการตลาด

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากความที่กรุงเทพมหานครเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้จากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ และการเติบโตของธุรกิจสายการบินต้นทุนต่ำคาดว่าจะส่งผลให้อุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น

- เนื่องจากราคาที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จึงทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จัดหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาโรงแรมระดับ 4 ดาว ในทำเลที่มีคุณภาพใกล้เคียงกับ โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ได้ยากมากขึ้น
- การพัฒนาของพื้นที่ และการเพิ่มขึ้นของ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และ สถานที่ท่องเที่ยว ต่างๆ ในบริเวณปทุมวัน-สุขุมวิท จะทำให้บริเวณนี้ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวมากขึ้น

#### อุปสรรคทางการตลาด

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

#### จุดแข็งของโครงการ

- ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมคู่แข่งอื่นๆ และรอบล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย
- สามารถแข่งขันได้ทางด้านคุณภาพและชื่อเสียง

#### จุดอ่อนของโครงการ

- ความสามารถในการแข่งขันน้อยกว่าโรงแรมเครือข่ายแบรนด์ต่างชาติที่เปิดใหม่
- โรงแรมสร้างแล้วเสร็จมากกว่า 18 ปี ซึ่งอาจจะมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูง หรืออาจมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร โดยเฉพาะ อาคารกรุงเทพฯวิง เพื่อที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขัน

### 5.3 ผลการดำเนินงาน

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

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

ส่วนการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด กับ โรงแรมอื่นๆ ในบริเวณเดียวกันในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โรงแรมมีอัตราการเข้าพัก 83.3% ต่ำกว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณที่สำรวจเล็กน้อย (86.9%) เนื่องจากโรงแรมมีราคาห้องพักที่สูงกว่าเฉลี่ยของตลาด

ตารางด้านล่างแสดงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ตามที่ได้รับจากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ดเฉพาะส่วนของห้องพัก ระหว่างปีพ.ศ.2544-2549

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

ที่มา: บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

## 5.4 บทสรุป

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

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

บริษัทฯ เชื่อว่า โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมส่วนใหญ่ที่ไม่ได้บริหารโดยเชนต่างประเทศในบริเวณเดียวกัน เนื่องจากที่ตั้งโครงการที่อยู่ใกล้ถนนสุขุมวิท และสถานีรถไฟฟ้า คุณภาพ

ของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมหลังจากที่มีการปรับปรุง รวมทั้งคุณภาพในการบริหาร  
ซึ่งน่าจะให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักที่ได้สูงกว่าเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวในบริเวณเดียวกันที่  
ไม่ได้บริหารโดยเซนต่างประเทศ