

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนบุคคลโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

Sri panwa Hotel Property Fund

“SPWPF”

CI CHARN
ISSARA

CIR CHARN ISSARA
RESIDENCE

Sri panwa
PHUKET



สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	6
รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน.....	13
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	13
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของ หน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	13
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	14
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	14
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน.....	14
3.2.1 การลงทุนครั้งแรก	14
3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการศรีพินา.....	15
3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	22
3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก	29
3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	39
3.5 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อมูลมูลค่าประเมิน.....	52
3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	55
3.7 จุดเด่นในการลงทุน.....	98
3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก.....	102
3.9 การลงทุนในอนาคต	103
3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน	106
3.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	121

3.12	เงื่อนไขการลงทุน.....	125
4.	การกู้ยืมเงิน	126
5.	หลักเกณฑ์การลงทุน	127
5.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	127
5.2	การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น	132
5.3	การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ	134
6.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....	135
6.1	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	135
6.2	เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	136
7.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	137
8.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	141
9.	การโอนหน่วยลงทุน.....	141
9.1	วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)	141
9.2	วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน.....	141
10.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	142
11.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม(ถ้ามี).....	142
11.1	องค์ประกอบ	143
11.2	รูปแบบการตัดสินใจ.....	144
11.3	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	145
12.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	146
12.1	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	146

12.2	เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์.....	146
12.3	สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม.....	148
13.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี.....	149
14.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน.....	150
15.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วย ลงทุน.....	150
16.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี).....	150
17.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี).....	151
18.	ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	151
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม.....	152
20.	ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่.....	152
21.	ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน.....	153
21.1	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์.....	153
21.2	ผู้บริหารทรัพย์สิน.....	153
22.	การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	153
22.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำ การเสนอขายหน่วยลงทุน.....	153
22.2	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน.....	154
22.3	การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	157
22.4	เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน.....	159
22.5	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	160
22.6	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี.....	162
23.	การจัดสรรหน่วยลงทุน.....	165

23.1	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	166
23.2	ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	169
24.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	172
25.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	174
26.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน.....	175
27.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	177
27.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ.....	177
27.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	187
27.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี).....	189
27.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี).....	190
27.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	190
28.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม.....	191
28.1	ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน.....	191
28.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม.....	192
29.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน.....	196
30.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน.....	198
31.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน.....	199
32.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม.....	199
33.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน.....	199
34.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ.....	201
35.	การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม.....	202

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	203
37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ.....	204
38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน	204
39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน.....	204
40. อื่นๆ.....	205

ภาคผนวก 1 : สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการโรงแรมศรีพัญญา โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ภาคผนวก 2 : สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของ CID

ภาคผนวก 3 : รายงานบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประกันรายได้	หมายถึง	การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง	กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการศรีพินนา	หมายถึง	บริเวณที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัท ชาวนิวสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ให้บริการ ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการโรงแรมศรีพินนา บ้านพักตากอากาศที่จำหน่ายแล้ว และ/หรือให้เช่าระยะยาว และบ้านพักตากอากาศตัวอย่าง รวมถึงที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างรอการพัฒนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พื้นที่โครงการรวม 76 ไร่ 3 งาน 17.5 ตารางวา
โครงการโรงแรมศรีพินนา	หมายถึง	โรงแรมศรีพินนา และโรงแรมศรีพินนา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพินนาบูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พัก ซึ่งตั้งอยู่บน ที่ดินที่จะซื้อ
โครงการส่วนที่ 2	หมายถึง	โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับ ที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการ
โครงการส่วนที่ 3	หมายถึง	โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับ ที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการ

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทุนฯ ลินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ที่ดินที่จะซื้อ	หมายถึง	ที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก (รายละเอียดตามในข้อ 3.2.3 ตารางแสดงรายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
ธนาคารไทยพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ก) บุคคลที่มีหน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม 2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

- (ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน
- (ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย
- (ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- (จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น
- (ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมีใบบุคคลดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนและ (3) ผู้จองซื้อประเภทกองทุน
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 <ul style="list-style-type: none"> (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (2) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (3) กองทุนประกันสังคม (4) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไป

ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต.ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 2(10) (18) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศดังกล่าว “ผู้ลงทุนสถาบัน” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2555 ที่ใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายนี้ ได้แก่

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (11) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (12) กองทุนประกันสังคม
- (13) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (14) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (15) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (20) นิติบุคคลประเภทบริษัท”

(ข) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุน

ตาม (ก) หรือ (ค) ถึง (ญ)

- (ค) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (ง) สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (จ) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์
- (ฉ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (ช) โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ และเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (ซ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้
1. ผู้ลงทุนสถาบันตาม (ก) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
 2. ผู้ลงทุนตาม (ค)
 3. กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการบริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม 1. หรือ 2.
- (ณ) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ซ) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (ญ) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนด

ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ หรือสินอื่นใดที่มีใช้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้บริหารทรัพย์สิน	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทุนรวม
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วย	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วย

ลงทุน		ลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อ และ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Sri panwa Hotel Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : SPWPF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 2,001,830,000 บาท
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10.00 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 200,183,000 หน่วย

- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10.00 บาท
- 2.6 จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : 5,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในโครงการโรงแรมศรีพินา โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินา ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”)

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินา จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาพตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการศรีพันวา

ที่ตั้งโครงการศรีพันวา

เลขที่ 8 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการศรีพันวา



ที่มา : CIR

โครงการศรีพันวา เริ่มพัฒนาขึ้นในปี พ.ศ. 2546 โดย CIR ตั้งอยู่บนพื้นที่ 76 ไร่ 3 งาน 17.50 ตารางวา โดยสามารถจำแนกองค์ประกอบและการใช้ประโยชน์บนที่ดินของโครงการศรีพันวา เป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. **ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับหรูหร่า** พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ห้องประชุม-สัมมนา สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องนวด Spa & Beauty ห้องอาหาร และที่จอดรถภายนอกอาคาร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา โดยเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 และเปิดให้บริการครบถ้วนทั้งโครงการในปี พ.ศ. 2553 โดย CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

- 1.1 **ธุรกิจโรงแรม** ลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหร่า พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลได้จากบ้านพักทุกหลัง

ปัจจุบันโรงแรมในโครงการศรีพินวาได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินวา โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก (สำหรับบ้านพักแบบวิลล่าจำนวน 18 หลัง) และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 29 ห้องพัก (สำหรับบ้านพักแบบวิลล่าจำนวน 23 หลัง) รวมห้องพักซึ่งได้รับอนุญาตทั้งหมด 59 ห้อง (สำหรับบ้านพักแบบวิลล่าทั้งหมด 41 หลัง) ทั้งนี้บ้านพักแบบวิลล่าจำนวน 3 หลัง จากจำนวนทั้งหมด 41 หลัง CIR ได้จำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศ (“เจ้าของบ้านพักตากอากาศ”) และได้ทำการเช่ากลับมาบริหารจัดการในลักษณะโรงแรม

ข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการศรีพินวา

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวนบ้านพัก (หลัง)	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
โรงแรมศรีพินวา	30	15	CIR
		3	เจ้าของบ้านพักตากอากาศ
โรงแรมศรีพินวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา	29	23	CIR
รวม	59	41	

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ : ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะระบุเฉพาะจำนวนห้องพัก (ห้อง) ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

- 1.2 **ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์** ลักษณะเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับหรูหร่า พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลได้จากทุกห้อง จำนวน 7 ห้อง ตั้งอยู่ภายในอาคาร Pool Club

รายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในโครงการศรีพัญญา สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทได้แก่

- บ้านพักแบบวิลล่า จำนวน 38 หลัง
 1. บ้านพักแบบวิลล่า แบบวิลล่า (PV) ซึ่งก่อสร้างในเฟส 1 จำนวน 8 หลัง โดยทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549
 2. บ้านพักแบบวิลล่า แบบแฟมิลีสูท (FS) ซึ่งก่อสร้างในเฟส 2 จำนวน 7 หลัง โดยทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551
 3. บ้านพักแบบวิลล่า แบบลักซูรี่ วิลล่า (LV) ซึ่งก่อสร้างในเฟส 3 จำนวน 23 หลัง โดยทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553
- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 อาคาร ซึ่งทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ.2551 และเปิดให้บริการครบถ้วนในปี พ.ศ.2553

ลำดับ	ประเภทบ้านพักแบบวิลล่า	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคาร แต่ละหลัง (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)
1	แบบวิลล่า 1 ห้องนอน (PV01-03)	3	236.00	708.0
2	แบบวิลล่า 2 ห้องนอน (PV04-06, PV10-11)	5	290.00	1,450.00
3	แบบแฟมิลีสูท 1 ห้องนอน (FS01/1)	1	177.00	177.00
4	แบบแฟมิลีสูท 1 ห้องนอน (FS19/1, FS19/2)	2	186.00	372.00
5	แบบแฟมิลีสูท 2 ห้องนอน (FS05, FS12, FS20)	3	364.00	1,092.00
6	แบบแฟมิลีสูท 2 ห้องนอน (FS13)	1	394.00	394.00
7	แบบลักซูรี่ วิลล่า Type A - 1 ห้องนอน (LV01-04, LV06-11)	10	260.00	2,600.00
8	แบบลักซูรี่ วิลล่า Type A แบบเฉียง - 1 ห้องนอน (LV05)	1	270.00	270.00
9	แบบลักซูรี่ วิลล่า Type B - 1 ห้องนอน (LV12, LV17-18, LV22-24)	6	260.00	1,560.00
10	แบบลักซูรี่ วิลล่า Type B - 2 ห้องนอน (LV14-16, LV19-21)	6	320.00	1,920.00

ลำดับ	ประเภทบ้านพักแบบวิลล่า	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคาร แต่ละหลัง (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)
11	อาคารต้อนรับและห้องอาหาร	1	1,245.65	1,245.65
12	อาคารสปา	1	2,109.70	2,109.70
13	อาคาร Pool Club	1	2,749.85	2,749.85
14	อาคารบ้านพักพนักงาน	1	327.43	327.43
15	อาคาร M & E และห้องพักพนักงาน	1	1,129.90	1,129.90
16	อาคารสนามเทนนิส	1	1,940.40	1,940.40
	รวม	44		20,045.93

ที่มา : CIR ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยในตารางด้านบน ไม่รวมบ้านพักแบบวิลล่าจำนวน 3 หลัง จากจำนวนทั้งหมด 41 หลัง ซึ่ง CIR ได้จำหน่ายให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ และทำการเช่ากลับมาบริหารจัดการในลักษณะโรงแรม

- ธุรกิจจำหน่ายบ้านพักตากอากาศและ/หรือให้เช่าระยะยาว ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 CIR ได้จำหน่ายบ้านพักตากอากาศ และ/หรือให้เช่าระยะยาวไปแล้วทั้งหมด 27 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ดินประมาณ 20 ไร่ 1 งาน 76.1 ตารางวา

ทั้งนี้บ้านพักตากอากาศซึ่งได้จำหน่าย และ/หรือให้เช่าระยะยาว มีลักษณะเป็นบ้านพักระดับหรูหรารายขนาดใหญ่ พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว โดยเป็นบ้านพักตากอากาศขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 21 หลัง และเป็นบ้านพักตากอากาศขนาด 1 หรือ 2 ห้องนอน จำนวน 6 หลัง โดยเจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองในบ้านพักตากอากาศ

- ที่ดินซึ่งรอการพัฒนา ที่ดินที่เป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่อื่นๆภายในโครงการศรีพินวา รวมเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 34 ไร่ 2 งาน 86.4 ตารางวา โดยมี CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แบ่งออกเป็น

- ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการส่วนที่ 2 รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 0 งาน 82.9 ตารางวา ซึ่งยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการส่วนที่ 3 รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 58.3 ตารางวา ซึ่งยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- ที่ดินซึ่งรอการพัฒนา ที่ดินที่เป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่อื่นๆภายในโครงการศรีพินวา รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 45.2 ตารางวา

สรุปข้อมูลที่ดินซึ่งรอการพัฒนา ที่ดินที่เป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่อื่นๆภายในโครงการศรีพันวา

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ผู้ถือ กรรมสิทธิ์
ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการส่วนที่ 2	5-0-82.9	CIR
ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการส่วนที่ 3	9-3-58.3	
ที่ดินซึ่งรอการพัฒนา ที่ดินที่เป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่อื่นๆภายในโครงการศรีพันวา พื้นที่อื่นๆภายในโครงการและตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง	19-2-45.2	
รวม	34-2-86.4	

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ.2556

ภาพแสดงองค์ประกอบและการใช้ประโยชน์บนที่ดินของโครงการศรีพันวา



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

รูปแบบการบริหารงานของโครงการศรีพันวา

ปัจจุบัน CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ให้บริการ ส่วนกลาง เฟอริเนเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และเป็นผู้ดำเนินการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายในโครงการศรีพันวา

นอกจากนี้ CIR ยังรับหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ ในกรณีที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ หรือผู้เช่าระยะยาว มีความประสงค์นำบ้านพักตากอากาศที่ได้ซื้อ หรือเช่าระยะยาวออกให้เช่า ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 มีบ้านพักตากอากาศภายใต้การบริหารทั้งหมด 14 หลัง โดยสัญญาว่าจ้าง CIR ให้บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Rental Management Agreement) จำนวน 11 หลัง โดย CIR จะได้รับค่าตอบแทนการบริหารเป็นสัดส่วนของรายได้จากการนำออกให้เช่า
2. สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ (Pool Villa Rent Back Agreement) จำนวน 3 หลัง โดย CIR ทำการเช่าบ้านพักตากอากาศกลับมาบริหารจัดการในลักษณะโรงแรม

นอกจากนั้น CIR ยังเป็นผู้ดูแลพื้นที่และให้บริการส่วนกลางแก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศซึ่งจำหน่ายแล้ว หรือผู้เช่าระยะยาว อาทิ บริการสาธารณูปโภค บริการดูแลงานด้านภูมิทัศน์ งานทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งยังเป็นผู้จำหน่ายหรือผู้ให้เช่าระยะยาวบ้านพักตากอากาศซึ่งสร้าง บนที่ดินที่รอการพัฒนาอีกด้วย

สรุปการจำแนกองค์ประกอบและการใช้ประโยชน์บนที่ดิน รวมถึงการบริหารงานของโครงการศรีพันวา

องค์ประกอบและการใช้ประโยชน์บนที่ดินของโครงการศรีพันวา	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	กรรมสิทธิ์/ สิทธิครอบครอง	การบริหารงาน
ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับหรูหร	21-2-55.0	CIR	CIR
ธุรกิจจำหน่ายบ้านพักตากอากาศ และ/หรือให้เช่าระยะยาว	20-1-76.1	เจ้าของบ้านพักตากอากาศ และ/หรือผู้เช่าระยะยาว	
ที่ดินซึ่งรอการพัฒนา ที่ดินที่เป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่อื่นๆภายในโครงการศรีพันวา*	34-2-86.4	CIR	
รวม	76-3-17.5		

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ : * รวมพื้นที่ถนนและทางสัญจรภายในโครงการซึ่ง CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ

3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินาโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยตรงจาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ภายใต้ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับหรูหาวา พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบ สาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยไม่รวมถึงพื้นที่ที่ดินบริเวณซึ่งเป็นถนนและทางสัญจรภายในโครงการศรีพินาซึ่ง CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศแล้ว

ทั้งนี้ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา ที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพินาให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการโรงแรมศรีพินาได้

โดยโครงการโรงแรมศรีพินามีการดำเนินธุรกิจ 2 ประเภทคือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **ธุรกิจโรงแรม** มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหาวาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้อง โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับได้แก่ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งปัจจุบัน CIR มีจำนวนห้องพักซึ่งได้รับอนุญาตเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการศรีพินา ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการศรีพินา)
2. **ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์** ลักษณะเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับหรูหาวา พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้อง)

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (โครงการโรงแรมศรีพินา)

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
ธุรกิจโรงแรม	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าในลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ให้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในลักษณะเป็นห้องพัก	7	7

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
รวม		45	60

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ กองทุนรวมยังเข้าลงทุนในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย CIR อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการศรีพันวา ส่วนรายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของโครงการศรีพันวา)

ทั้งนี้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาวะผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาวะผูกพันตามสัญญากับผู้ให้บริการ ลูกค้า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ และการจองที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่ง CIR ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้ว โดยจะดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

ที่ตั้งโครงการโรงแรมศรีพันวา

เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

รายละเอียดที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วย น.ส.3 ก. จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหลายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-3-25.2

ลำดับ ที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ ดิน	ระวาง ภูเก็ต หลายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
7.	1771	14	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-62.0
8.	1773	16	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-60.0
9.	1915	44	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-52.0
10.	1827	43	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-18.0
11.	1828	44	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-45.0
12.	1829	45	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-25.0
13.	1858	48	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-3-27.0
						รวม ทั้งหมด	21-2-55.0

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

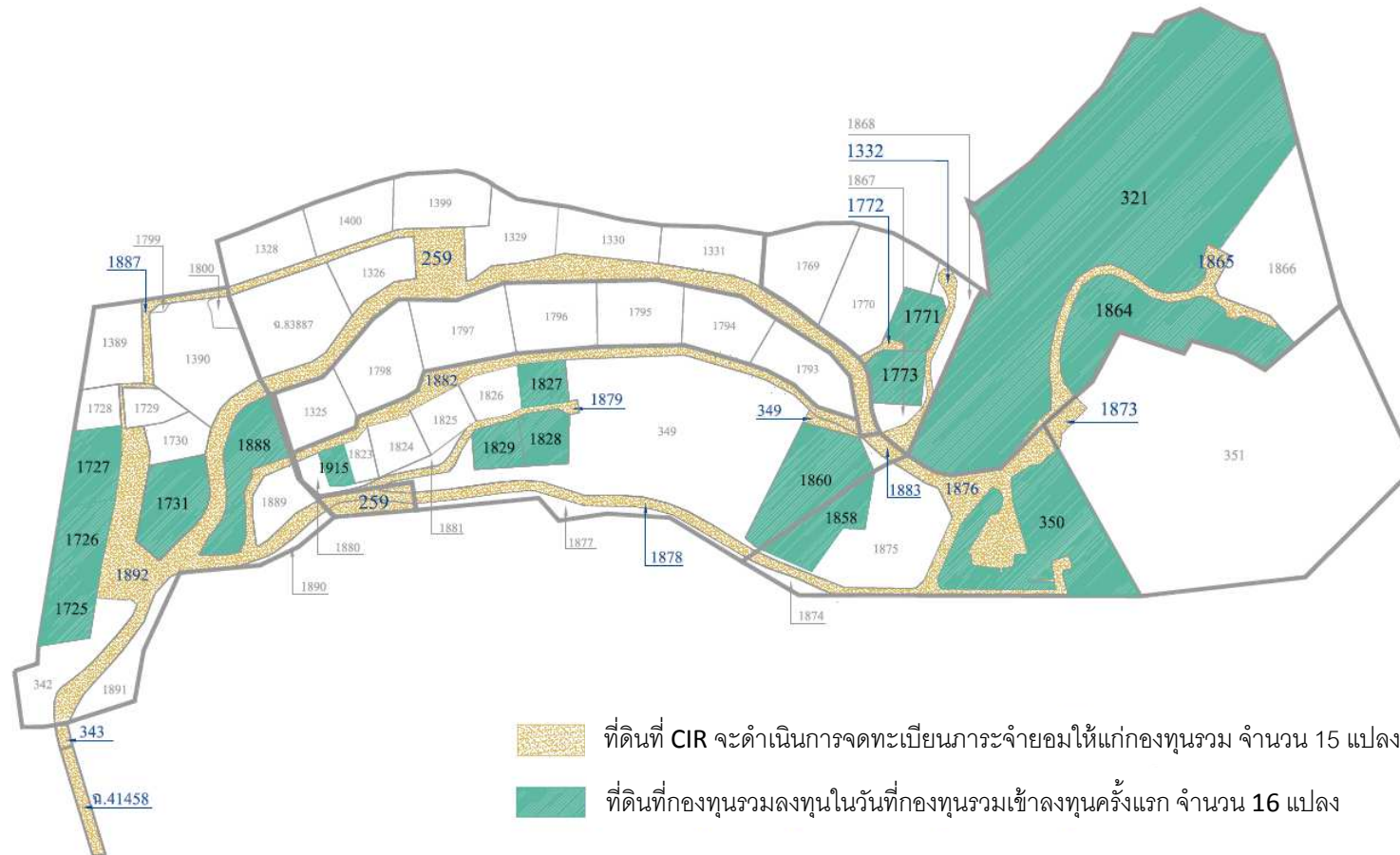
ปัจจุบัน ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นภายในโครงการโรงแรมศรีพินนาตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส.3 ก. รวมจำนวน 15 ฉบับซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย CIR รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา โดย ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการโรงแรมศรีพินนาได้อย่างเต็มที่ รายละเอียดของโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวน 15 ฉบับมีดังต่อไปนี้

ตารางที่ดินที่จะจดทะเบียนภาระจำยอม

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	ระวาง หมายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/4624 I 3462-00	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-98.2
						รวม	0-0-98.2
ลำดับ ที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ ดิน	ระวางหลาย เลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)
2.	259	1	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	2-3-75.0
3.	343	5	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-32.0
4.	349	3	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-24.4
5.	1332	10	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-26.0
7.	1865	29	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	วิเชียร	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	2-1-67.0
						รวม	10-2-15.7
						รวม ทั้งหมด	10-3-38.3

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและรายละเอียดที่ดินที่ CIR จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมศรีพินวามีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟท์ (ปัจจุบันมีลิฟท์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด)

ข้อมูลผลการปฏิบัติการของโครงการโรงแรมศรีพินวา

ข้อมูลผลการปฏิบัติการปี พ.ศ. 2553 - 2555

	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยส่วนธุรกิจโรงแรม (ร้อยละของจำนวนหลังทั้งหมด)	29.0	43.0	47.0
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนธุรกิจโรงแรม (บาทต่อคืน)	18,263.8	19,184.6	20,250.5
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมด)	37.6	52.3	56.4
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (บาทต่อคืน)	11,250.2	10,672.6	11,413.9
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (ร้อยละของจำนวนยูนิตทั้งหมด)	26.8	44.6	48.9
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ท เมนท์ (บาทต่อคืน)	17,752.0	17,628.0	18,665.0

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ข้อมูลผลการปฏิบัติการไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554 - 2556

	ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2554	ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555	ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (ร้อยละของจำนวนยูนิตทั้งหมด)	42.3	44.7	55.7
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ท เมนท์ (บาทต่อคืน)	23,372.0	25,857.0	26,414.0

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา

	ปี พ.ศ. 2553 ⁽²⁾	ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	ล้านบาท	ล้านบาท	อัตราการ ขยายตัว จากปีก่อน (%YoY)	ล้านบาท	อัตราการ ขยายตัว จากปีก่อน (%YoY)
รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (รายได้ค่าเช่า)	78.1	129.2	65.3	150.2	16.3
รายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	32.4	44.1	36.0	64.1	45.2
รายได้อื่น	20.6	32.6	59.1	34.9	6.8
รายได้รวม	131.1	206.0	57.1	249.1	21.0
กำไรจากการดำเนินงาน ⁽¹⁾	12.5	53.3	326.7	82.0	53.9

ที่มา: บริษัท สำนักงาน เอ็นเอส แอนด์ ยัง จำกัด ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3)

หมายเหตุ:

- (1) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
- (2) โครงการโรงแรมศรีพันวาเปิดดำเนินงานครบทั้งในส่วนธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2553

สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าตามประเทศของผู้เข้าพัก (ร้อยละของรายได้ค่าเช่ารวม)

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2553 (%)	ปี พ.ศ. 2554 (%)	ปี พ.ศ. 2555 (%)
ประเทศไทย	40.65	32.72	35.42
ประเทศเกาหลีใต้	31.25	23.54	16.36
ประเทศสหราชอาณาจักร	4.77	4.90	3.99
ประเทศออสเตรเลีย	3.90	4.43	4.98
ประเทศสหรัฐอเมริกา	3.22	5.03	6.34
ประเทศรัสเซีย	1.30	2.02	2.51
ประเทศจีน (รวมฮ่องกง)	2.44	7.64	12.73
อื่นๆ	12.47	19.72	17.67
รวม	100.00	100.00	100.00

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

หมายเหตุ : สัดส่วนรายได้ค่าเช่าตามตารางข้างต้นคำนวณจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา และผลการดำเนินงานจากการบริหารจัดการพื้นที่และเช่ากลับพื้นที่มาให้บริการในลักษณะโรงแรม

สัดส่วนของอัตราการเข้าพักผ่านช่องทางการจำหน่ายต่างๆ (ร้อยละของยูนิิตที่ให้บริการรวม)

	ปี พ.ศ. 2553 (%)	ปี พ.ศ. 2554 (%)	ปี พ.ศ. 2555 (%)
จองด้วยตนเอง	24.69	21.63	22.31
จองผ่านตัวแทนท่องเที่ยว	34.39	36.79	30.22
จองผ่านเว็บไซต์	10.10	16.48	22.07
จองในนามลูกค้าองค์กร	3.95	3.88	5.63
จองผ่านช่องทางอื่นๆ	26.88	21.21	19.77
รวม	100.00	100.00	100.00

ที่มา: CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555

หมายเหตุ : สัดส่วนของอัตราการเข้าพักผ่านช่องทางการจำหน่ายต่างๆ ตามตารางข้างต้นเป็นอัตราการเข้าพักในโครงการโรงแรมศรีพินวา และอัตราการเข้าพักในบ้านพักตากอากาศซึ่ง CIR รับผิดชอบพื้นที่และเช่ากลับพื้นที่มาให้บริการในลักษณะโรงแรม

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิิต (หลัง/ห้อง)	เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม
โครงการโรงแรมศรีพินวา	โรงแรม (เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2549 และเปิดให้บริการครบถ้วนในปี พ.ศ. 2553)	รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างงานระบบสาธารณูปโภคเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมและ	21-2-55	38	CIR
	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2553)	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม		7	

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.3.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวของโลก

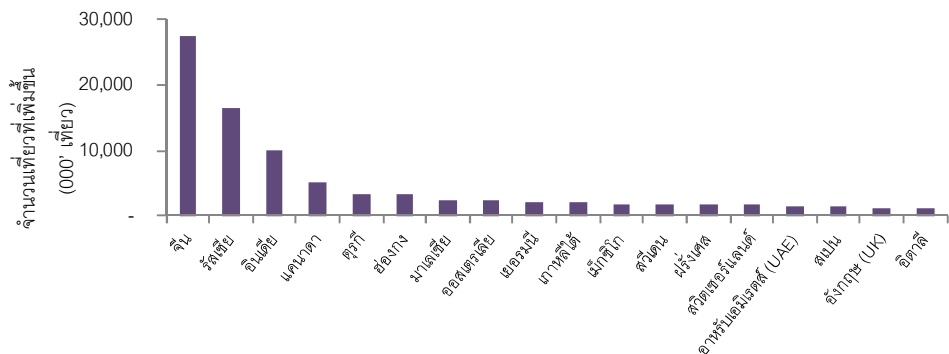
แม้ว่าในปี พ.ศ. 2555 ที่ผ่านมา ประเทศต่างๆ ทั่วโลกจะเผชิญกับสภาวะเศรษฐกิจผันผวน แต่สถานการณ์อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลกยังสามารถเติบโตได้จากปีก่อนหน้า โดยจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกเพิ่มสูงขึ้นกว่า 39 ล้านคน จากระดับ 996 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 1,035 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งถือเป็นครั้งแรกใน

ประวัติศาสตร์ที่จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกเพิ่มขึ้นถึงระดับ 1,000 ล้านคน โดยภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นภูมิภาคที่มีการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวมากที่สุด เท่ากับร้อยละ 9 ต่อปี

สำหรับปี พ.ศ. 2556 องค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization : UNWTO) ได้ประมาณการว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 3 - 4 ต่อปี โดยเอเชียแปซิฟิกจะเป็นภูมิภาคที่มีการเติบโตมากที่สุดประมาณร้อยละ 5 - 6 ต่อปี และอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกในระยะยาวจนถึงปี พ.ศ. 2573 จะอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี

นอกจากนี้ ยูโรเมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คาดว่าประเทศที่จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางออกเพิ่มขึ้นมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ. 2553 - 2558 คือ จีน รัสเซีย และอินเดีย ตามลำดับ โดยจีนจะมีการเดินทางขาออกเพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านเที่ยว รัสเซียเพิ่มขึ้น 17.5 ล้านเที่ยว และอินเดียเพิ่มขึ้น 10 ล้านเที่ยว โดยหากคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวขาออกในปี พ.ศ. 2558 จีนจะเป็นผู้นำด้วยจำนวน 62 ล้านคน ตามมาด้วยรัสเซีย (54 ล้านคน) และอินเดีย (22 ล้านคน) ซึ่งเป็นภาพที่ส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวชาวจีนอยู่ในเอเชีย ได้แก่ ประเทศไทย และมาเลเซีย

แผนภาพการเพิ่มขึ้นของจำนวนการท่องเที่ยวออกจากแต่ละประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2558*

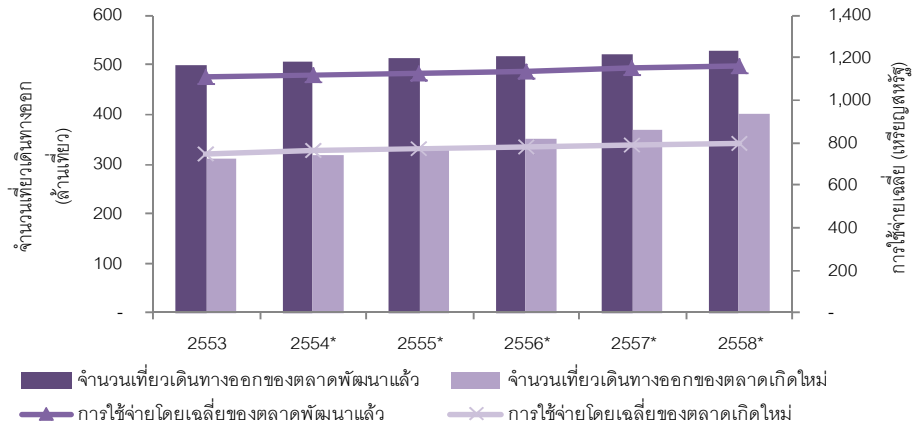


ที่มา : ยูโรเมอนิเตอร์อินเตอร์เนชั่นแนล

หมายเหตุ : *ประมาณการ

(อ้างอิงจาก ข่าวประชาสัมพันธ์เรื่อง International tourism to continue robust growth in 2013 องค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization : UNWTO) วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2556 บทความเรื่อง Emerging Outbound Markets: Looking Ahead in Uncertain Times โดยยูโรเมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล เดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และจุลสารวิชาการอิเล็กทรอนิกส์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (e TAT Tourism Journal) ฉบับที่ 3 ปี พ.ศ. 2555)

แผนภาพเปรียบเทียบจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศและการใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2558*



ที่มา : ยูโรโม니터 อินเทอร์เน็ต

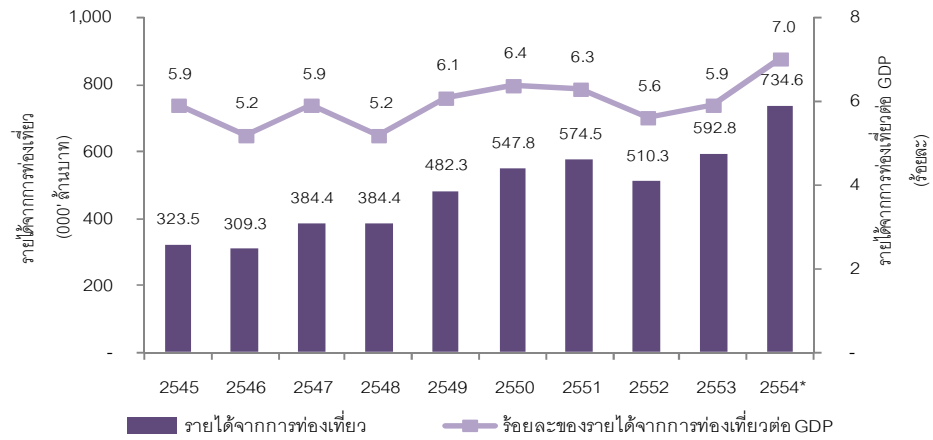
หมายเหตุ : *ประมาณการ

แผนภาพข้างต้นแสดงถึงการเติบโตของจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศของตลาดพัฒนาแล้วและตลาดเกิดใหม่ โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางออกจากตลาดพัฒนาแล้วจะมีจำนวนและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 ประมาณการจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศอยู่ที่ประมาณ 520 ล้านเที่ยว และจะมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณ 1,140 เหรียญสหรัฐต่อคนต่อเที่ยว เช่นเดียวกับกับนักท่องเที่ยวจากตลาดเกิดใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน

3.3.2 สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ดังจะเห็นได้จากการได้รับการจัดอันดับให้เป็นปลายทางการท่องเที่ยวยอดนิยม (Most Popular Destination) โดย ITB Berlin (ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการจัดงานส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวทั่วโลก) และปลายทางการท่องเที่ยวทางความคุ้มค่าเงิน (Best Value Destination) โดย Lonely Planet (ซึ่งเป็นสำนักพิมพ์คู่มือแนะนำเที่ยวที่ได้รับความนิยมทั่วโลก) ในปี พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การท่องเที่ยว นับเป็นอุตสาหกรรมที่ทำรายได้เข้าประเทศไทยจำนวนมาก และมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจาก 323.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2545 และเป็น 734.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2554

แผนภาพแสดงรายได้จากการท่องเที่ยวและร้อยละของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2554

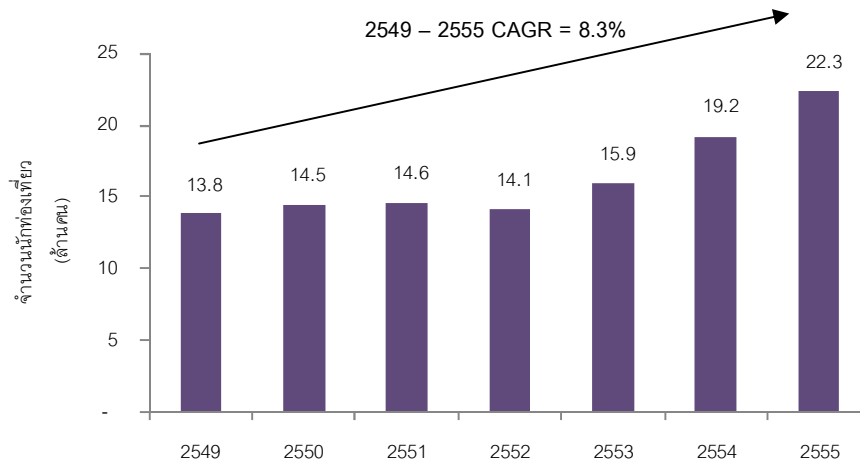


ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ :*ประมาณการ

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 13.8 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2549 เป็น 15.9 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2553 และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็น 19.2 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2554 แม้ว่าไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดกลับเกิดอุทกภัยครั้งรุนแรงซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศได้รับผลกระทบอย่างหนักรวมทั้งกรุงเทพมหานคร จนส่งผลให้หลายประเทศประกาศเตือนให้ประชาชนของตนระมัดระวังการเดินทางมาประเทศไทยจึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสสุดท้ายลดลง ทั้งนี้กรมการท่องเที่ยวได้รายงานว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยทั้งสิ้น 22.3 ล้านคน ซึ่งถือเป็นสถิติใหม่ที่ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศเกินกว่า 20 ล้านคนต่อปี โดยเป็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากระดับ 13.8 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2549 และ 19.2 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2554 นับเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 จนถึง พ.ศ. 2555 เท่ากับร้อยละ 8.3 ต่อปี

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2549 – 2555



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

ประเทศที่มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุดส่วนใหญ่มักเป็นประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ได้แก่ จีน มาเลเซีย ญี่ปุ่น และเกาหลี รองลงมาเป็นตลาดที่เป็นการเดินทางระยะไกล (Long Haul) ได้แก่ รัสเซีย ออสเตรเลีย อังกฤษ สหรัฐอเมริกา และฝรั่งเศส ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในปี พ.ศ. 2555 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนได้แก่นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.0 รองลงมาคือ รัสเซีย และญี่ปุ่น ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 และร้อยละ 21.6 ตามลำดับ

จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของนักท่องเที่ยวจำแนกรายสัญชาติ

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552		ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)
จีน	778	-5.9	1,122	44.3	1,721	53.4	2,789	62.0
มาเลเซีย	1,758	-2.6	2,059	17.1	2,500	21.4	2,561	2.4
ญี่ปุ่น	1,004	-12.9	994	-1.1	1,128	13.5	1,371	21.6
รัสเซีย	337	4.0	645	91.3	1,054	63.5	1,317	24.9
เกาหลี	618	-30.5	805	30.3	1,006	24.9	1,169	16.1
อินเดีย	615	14.5	760	23.7	915	20.3	1,015	11.0
ออสเตรเลีย	647	-6.9	698	7.9	830	18.9	930	12.1
อังกฤษ (UK)	841	1.8	811	-3.6	845	4.2	870	2.9
สหรัฐอเมริกา	627	-6.3	612	-2.4	682	11.4	767	12.5
ฝรั่งเศส	427	7.2	462	8.1	516	11.7	573	11.1

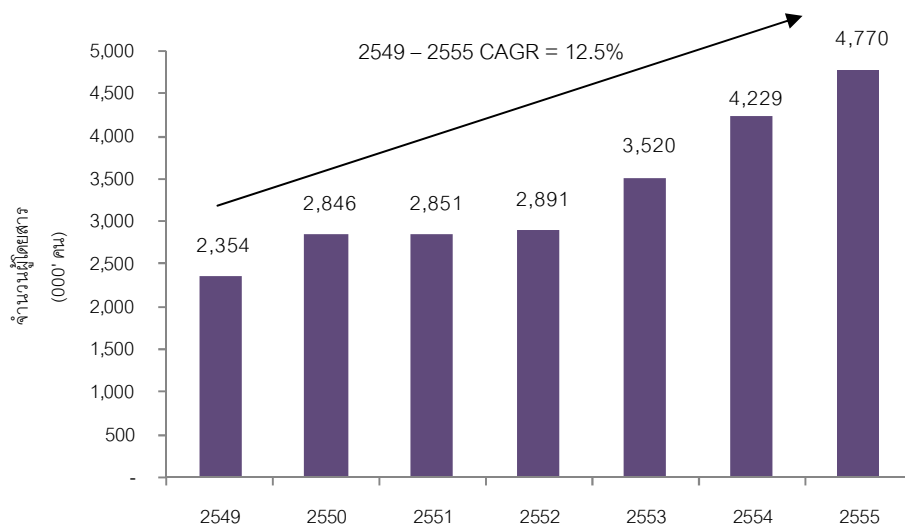
ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

3.3.3 สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

จากผลการสำรวจโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 69 ประเทศ พบว่าจังหวัดภูเก็ตอยู่ใน 5 อันดับแรกของสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมในประเทศไทยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

สำหรับในช่วงปี พ.ศ. 2555 สภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตมีการขยายตัวอย่างมาก โดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต จำนวน 4.77 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2554 คิดเป็นร้อยละ 12.7 และหากพิจารณาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 – 2555 จำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 12.5 ต่อปี

แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี พ.ศ. 2549 – พ.ศ. 2555



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำซึ่งสามารถบินมายังจังหวัดภูเก็ตโดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิ ดังจะเห็นได้จากจำนวนเที่ยวบินขาเข้าจากต่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี พ.ศ. 2554 โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเที่ยวบินขาเข้ารวมกว่า 8,000 เที่ยวบินเพิ่มขึ้นจาก 6,733 เที่ยวบินในปี พ.ศ. 2554 ทำให้สนามบินนานาชาติภูเก็ตมีผู้โดยสารมากเป็นอันดับ 2 ของประเทศไทย

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการในสนามบินนานาชาติภูเก็ตจนเกินความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวของสนามบิน บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) จึงเริ่มพัฒนาส่วนต่อขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต เพื่อขยายลานจอดอากาศยาน พร้อมทั้งก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศใหม่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ นอกจากโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ตแล้ว ยังมีโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ ในจังหวัด ภูเก็ต ไม่ว่าจะเป็น

จะเป็นโครงการพัฒนาอูโมงค์ลอดเข้าหาดป่าตอง โครงการพัฒนาทางลอดและทางยกระดับข้ามแยก
ในบริเวณต่างๆ โดยโครงการเหล่านี้จะช่วยรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจ
โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

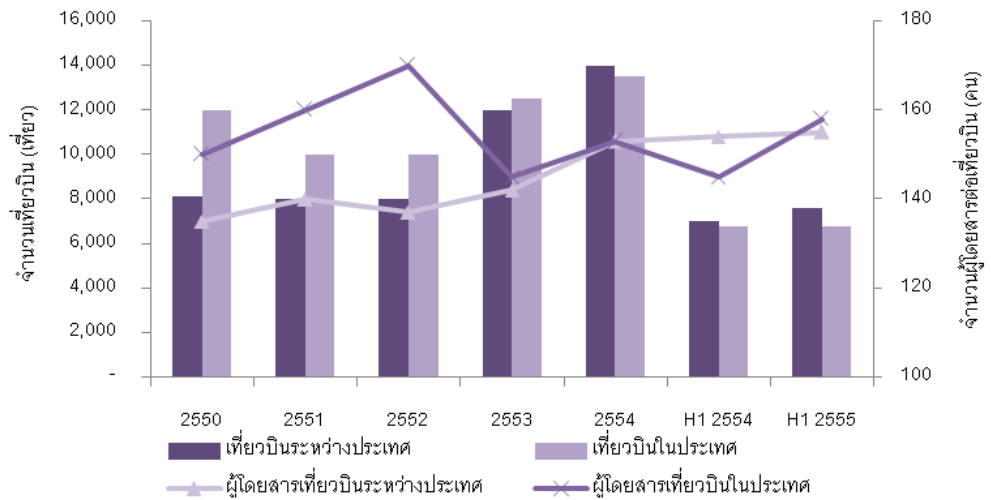
โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดภูเก็ต*

โครงการ	รายละเอียด	ความคืบหน้า ณ ปัจจุบัน*	ปี พ.ศ.ที่ คาดว่าจะ แล้วเสร็จ
1. โครงการพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต	พัฒนาอาคารผู้โดยสารและอาคารจอดรถใหม่ ขยายทางขับและลานจอดอากาศยาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้างรากฐาน	2558
2. โครงการพัฒนาทางลอดข้ามสี่แยกดาราสุมุท (หน้าเซ็นทรัล เฟสติวัล)	ก่อสร้างทางลอดข้ามแยกความยาว 850 เมตรบนถนนเฉลิมพระเกียรติ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยได้เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2555	2557
3. โครงการพัฒนาทางลอดข้ามสี่แยกสามกอง (หน้าเทสโก้ โลตัส)	ก่อสร้างทางลอดข้ามแยกความยาว 600เมตร	โครงการได้รับอนุมัติ และคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างเดือนมีนาคม 2556	2558
4. โครงการพัฒนาทางลอดข้ามสามแยกเกาะแก้ว	ก่อสร้างทางลอดข้ามแยกความยาว 300เมตร	อยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้รับเหมา	ยังไม่ประกาศ
5. โครงการพัฒนาทางลอดหรือทางยกระดับข้ามแยกสำคัญอื่นๆ 5 แห่ง	ก่อสร้างทางลอดข้ามแยกบริเวณแยกสนามบิน แยกในยาง แยกกลาง แยกท่าเรือ และแยกฉลอง	อยู่ระหว่างการคัดเลือกที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ	ยังไม่ประกาศ
6. โครงการพัฒนาอูโมงค์ลอดเข้าหาดป่าตอง	ก่อสร้างอูโมงค์เดินรถ 2 ทาง ความยาวประมาณ 1.5 กิโลเมตร	อยู่ระหว่างการคัดเลือกที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างต้นปี พ.ศ. 2558	2561
7. โครงการปรับปรุงท่าเรือน้ำลึก	พัฒนาบริเวณพักผู้โดยสารเพิ่มเติม	รอการอนุมัติด้านผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม	2557

ที่มา : แผนพัฒนาจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2557-2560 (ฉบับทบทวน)

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

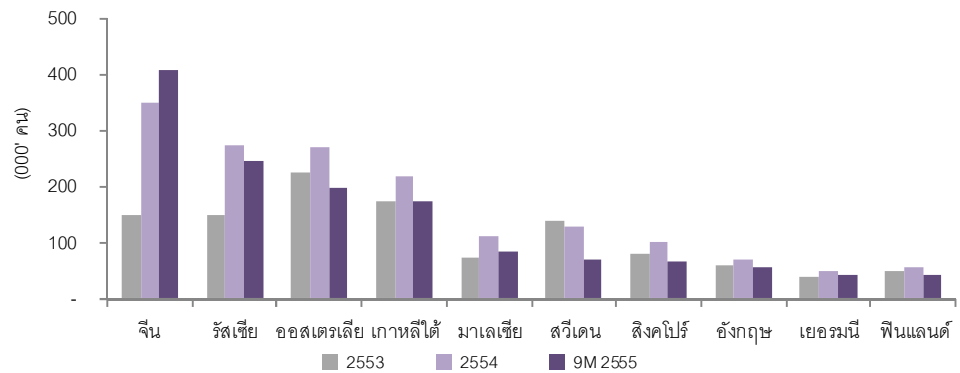
แผนภาพแสดงจำนวนเที่ยวบินเข้าและจำนวนผู้โดยสารต่อเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตปี พ.ศ. 2550 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2555



ที่มา: C9 HotelworksMarket Research

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากสถิติของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในปี พ.ศ. 2554 พบว่า นักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย และออสเตรเลีย เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตสูงสุด 3 อันดับแรก ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากประเทศดังกล่าว มีอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องและอยู่ในระดับค่อนข้างสูง

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตจำแนกรายสัญชาติปี พ.ศ. 2553 – 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555

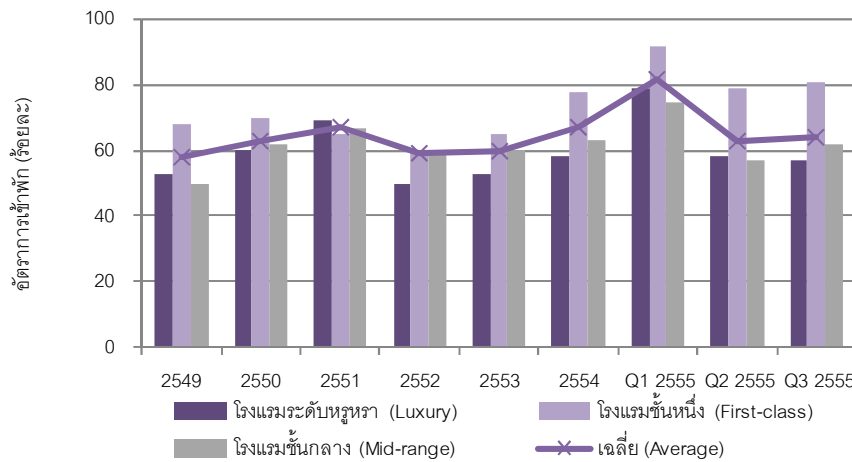


ที่มา: สำนักงานพาณิชย์จังหวัดภูเก็ต

3.3.4 สถานการณ์อุตสาหกรรมโรงแรมของจังหวัดภูเก็ต

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale)* อยู่ที่ประมาณร้อยละ 66 ในไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2555 ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนและรัสเซียเพิ่มมากขึ้น โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 กลุ่มโรงแรมระดับชั้นหนึ่ง (First-class)* มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุด ตามด้วยกลุ่มโรงแรมระดับหรู (Luxury)*

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale)* ในจังหวัดภูเก็ตจำแนกตามประเภทโรงแรมปี พ.ศ. 2549 – ไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2555

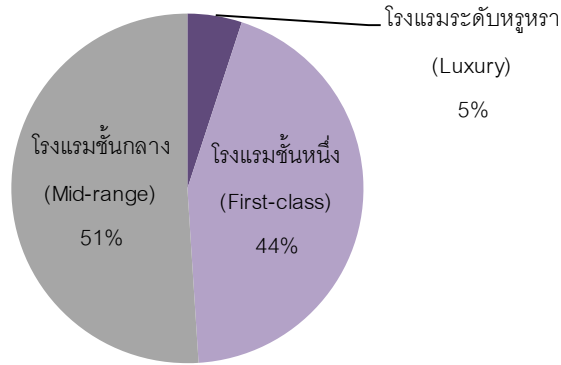


ที่มา: CBRE Research

หมายเหตุ: *โรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale) ประกอบด้วย โรงแรมระดับหรู (Luxury) โรงแรมชั้นหนึ่ง (First-class) โรงแรมชั้นกลาง (Mid-range) โดยมีเกณฑ์การแบ่งประเภท ดังนี้
 โรงแรมระดับหรู (Luxury) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ยมากกว่า 10,000 บาทต่อคืน
 โรงแรมชั้นหนึ่ง (First-class) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ย 4,001 - 10,000 บาทต่อคืน
 โรงแรมชั้นกลาง (Mid-range) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ย 2,000 - 4,000 บาทต่อคืน
 ** ไตรมาส 1 และไตรมาส 4 เป็นระยะเวลาที่ได้รับความนิยมสำหรับการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากไม่ใช่ฤดูมรสุม

สำหรับอุปทาน ณ สิ้นไตรมาส 3 ในปี พ.ศ. 2555 โรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale)* ในจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 13,698 ห้อง โดยโรงแรมระดับหรู (Luxury)* มีสัดส่วนอุปทานต่ำที่สุดเพียงร้อยละ 5 ของอุปทานทั้งหมดในตลาด เมื่อเทียบกับอุปทานของโรงแรมชั้นกลาง (Mid-range)* และโรงแรมชั้นหนึ่ง (First-class)* ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 51 และ 44 ของอุปทานทั้งหมด ตามลำดับ

แผนภาพแสดงสัดส่วนอุปทานโรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale)* ในจังหวัดภูเก็ตจำแนกตามประเภท ณ ไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2555



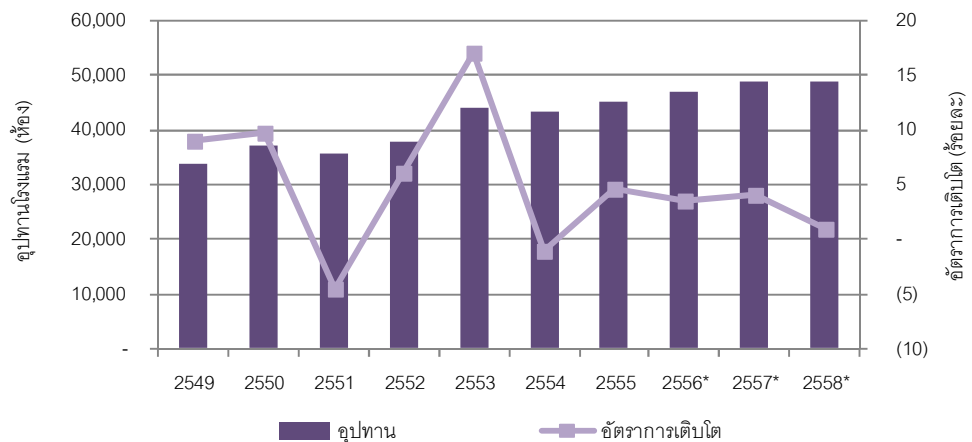
จำนวนห้องพักทั้งหมด 13,698 ห้อง

ที่มา: CBRE Research

หมายเหตุ: *โรงแรมที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชั้นดี (Upscale) ประกอบด้วย โรงแรมระดับหรู (Luxury) โรงแรมชั้นหนึ่ง (First-class) โรงแรมชั้นกลาง (Mid-range) โดยมีเกณฑ์การแบ่งประเภท ดังนี้
 โรงแรมระดับหรู (Luxury) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ยมากกว่า 10,000 บาทต่อคืน
 โรงแรมชั้นหนึ่ง (First-class) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ย 4,001 - 10,000 บาทต่อคืน
 โรงแรมชั้นกลาง (Mid-range) หมายถึง โรงแรมที่มีราคาห้องพักเฉลี่ย 2,000 - 4,000 บาทต่อคืน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 มีอุปทานโรงแรมทั้งหมดในจังหวัดภูเก็ตกว่า 45,000 ห้อง โดย C9 Hotelworks Market Research คาดการณ์ว่าในอนาคตจนถึงปี พ.ศ. 2558 จะมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานห้องพักอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) จะอยู่ในระดับต่ำที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี

แผนภาพแสดงอุปทานและอัตราการเติบโตของอุปทานโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี พ.ศ. 2549 – 2558*

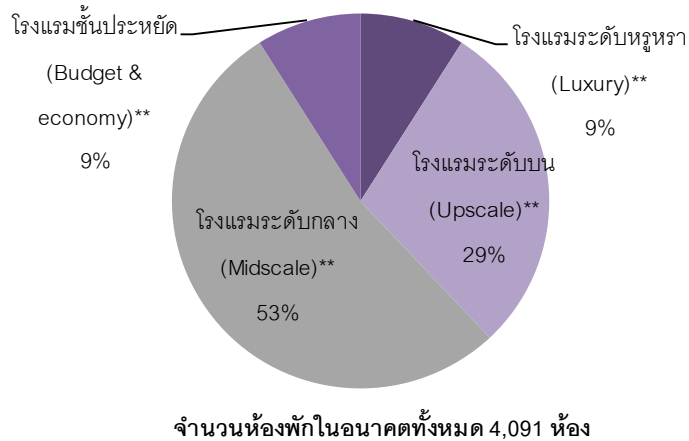


ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

หมายเหตุ: *ประมาณการ

นอกจากนี้ อุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นกว่าร้อยละ 53 ของอุปทานใหม่ทั้งหมดจะเป็นโรงแรมระดับกลาง (Midscale)** รองลงมาคือโรงแรมระดับบน (Upscale)** เท่ากับร้อยละ 29 โดยโรงแรมชั้นประหยัด (Budget & economy)** และโรงแรมระดับหรูหรรษา (Luxury)** จะมีอุปทานใหม่เกิดขึ้นน้อยที่สุดเท่ากับร้อยละ 9 ของอุปทานใหม่ทั้งหมด

แผนภาพแสดงคาดการณ์อุปทานใหม่ที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2559* จำแนกตามประเภทโรงแรม



ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

หมายเหตุ: *ประมาณการ

**การแบ่งประเภทโรงแรมเป็นไปตามหลักการที่ใช้ภายในของ C9 Hotelworks Market Research โดยพิจารณาจากรูปแบบ ทำเลที่ตั้ง และราคาต่อห้องพักที่ประมาณการ

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.4.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

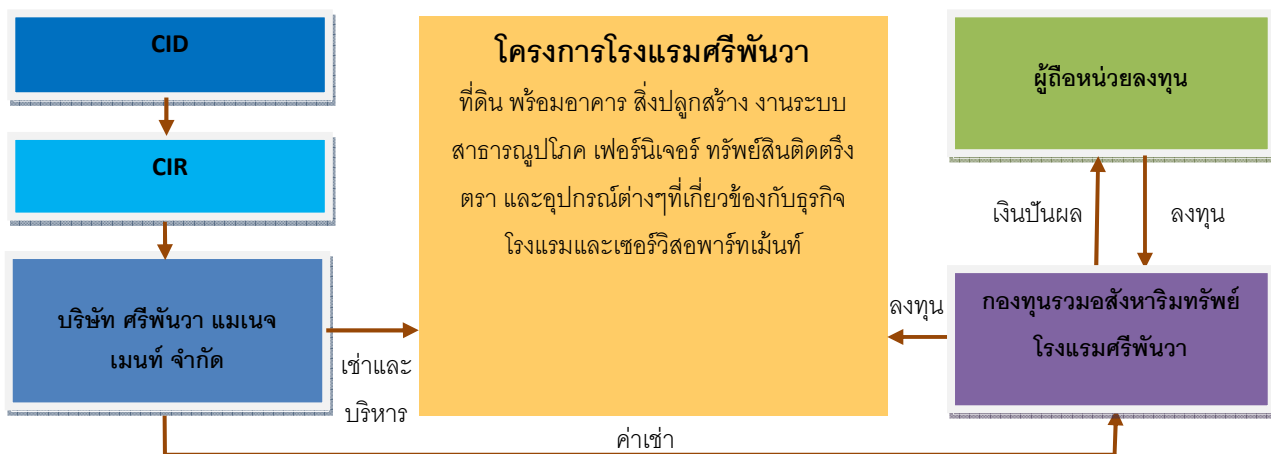
กองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เข้าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งได้แก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า และภายหลังจากปีที่ 10 (ปีที่ 11-15) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมตามรายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.4.2)

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

โดยผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

นอกจากนี้ ทั้งบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า CIR ต้องได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยคู่สัญญาจะได้เจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่ออายุโดยเร็ว อยากรักดี หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าเดิมเว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในข้อ 3.4.2 ทั้งนี้กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก โดยบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป

โดยรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



ภายหลังจากการเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะประกอบธุรกิจ และมีรายได้จากการดำเนินงาน 2 ประเภท คือ

1. รายได้จากธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม
2. รายได้จากธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาว มีความประสงค์นำบ้านพักตากอากาศที่ได้ซื้อหรือเช่าระยะยาวออกให้เช่า ทั้งในส่วนของ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Rental Management Agreement) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ (Pool Villa Rent Back Agreement) โดยตรงกับผู้มีสิทธิครอบครองบ้านพักตากอากาศดังกล่าว และทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ (Sub-Management Agreement) จาก CIR สำหรับบ้านพักตากอากาศอื่นที่มีสิทธิครอบครองได้ว่าจ้าง CIR บริหารก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 CIR ได้รับบริหารบ้านพักตากอากาศจำนวน 14 หลัง และให้เช่าตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลัง รวมการบริหารบ้านพักตากอากาศทั้งสิ้น 15 หลัง

ข้อมูลผลการปฏิบัติการธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ

	ปี พ.ศ. 2553 ⁽²⁾	ปี พ.ศ. 2554 ⁽²⁾		ปี พ.ศ. 2555 ⁽²⁾	
	ล้านบาท	ล้านบาท	อัตราการ ขยายตัว จากปีก่อน (%YoY)	ล้านบาท	อัตราการ ขยายตัว จากปีก่อน (%YoY)
รายได้จากธุรกิจรับบริหารบ้านพักตากอากาศ	26.0	31.0	19.2	42.0	35.5
กำไรจากการดำเนินงานธุรกิจรับบริหารบ้านพักตากอากาศ ⁽¹⁾	14.0	17.0	21.4	26.0	53.0

ที่มา: บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3)

หมายเหตุ:

- (1) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
- (2) CIR รับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2555 รวมเป็นจำนวน 12 หลัง 14 หลัง และ 15 หลัง ตามลำดับ ทั้งนี้ได้รวมตัวอย่างบ้านพักตากอากาศจำนวน 1 หลังแล้ว

ทั้งนี้ ณ วันที่ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำการเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม CIR และบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ (Sub-Management Agreement) บ้านพักตากอากาศทุกหลังที่ CIR รับจ้างบริหารจัดการ และหรือเช่ากลับมาบริหารจัดการในลักษณะโรงแรม ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และ CIR จะทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้รับบริหารจัดการตัวอย่างบ้านพักตากอากาศซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR เพื่อให้ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด มีรายได้จากธุรกิจรับ

บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศนอกเหนือจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมข้างต้น

3.4.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปี

ปีที่	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
1-5	151,000,000
6-8	166,100,000
9-11	182,710,000
12-14	200,981,000
15	221,079,100

อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
มกราคม	11.0
กุมภาพันธ์	11.0
มีนาคม	6.0
เมษายน	10.0
พฤษภาคม	3.0
มิถุนายน	6.0
กรกฎาคม	4.0
สิงหาคม	6.0
กันยายน	4.0
ตุลาคม	11.0

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
พฤศจิกายน	9.0
ธันวาคม	19.0
รวม	100.0

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ

ทั้งนี้การชำระค่าเช่าคงที่ของแต่ละเดือนจะต้องกระทำภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นเดือน ซึ่งหากผู้เช่ายังไม่สามารถชำระได้เต็มจำนวนภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นการผิดนัดชำระค่าเช่าโดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ถ้าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะชำระค่าเช่าคงที่ของสองเดือนแรกทันทีในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้หลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะชำระ (ก) ค่าเช่าคงที่ของเดือนแรกตามสัดส่วนของจำนวนวัน และ (ข) ค่าเช่าคงที่ของเดือนถัดไปเต็มเดือน ในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่าคงที่รายเดือนของเดือนนั้นหารด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากำไรจากการดำเนินงานโครงการโรงแรมศรีพันวาในปี พ.ศ. 2555 จำนวน 82 ล้านบาท ยังต่ำกว่าค่าเช่าคงที่ที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในปีที่ 1 ของการลงทุนจำนวน 151 ล้านบาท จากประมาณการรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ต่ำกว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกราย) พบว่าในกรณีที่สถานการณ์ทุกอย่างเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะมีกำไรจากการดำเนินงานเฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสูงกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในปีที่ 5

โดยในระหว่าง 4 ปีแรกของการลงทุนของกองทุนรวม ส่วนต่างรวมระหว่างค่าเช่าคงที่ที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและกำไรจากการดำเนินงานของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 112.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีสิทธิได้รับชำระค่าเช่าคงที่ส่วนที่ขาดจากผลกำไรจากธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และ/หรือเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อนที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ นอกจากนี้ CIR และ CID ตกลงรับประกันการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม (การรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่ 2 ตามรายละเอียดข้อ 3.4.3 สรุปสาระสำคัญของการประกันรายได้ค่าเช่าคงที่) รวมทั้ง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่กองทุน

รวมเห็นชอบ ได้ตกลงที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือในส่วนของสมของรูปแบบดังต่อไปนี้ ก) เงินสด ข) การส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ค) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งระหว่างการรับประกันช่วงแรก เท่ากับ 80.0 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการเช่า 5 ปีแรก (รายละเอียดตามภาคผนวก 2 สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของ CID)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการไม่มีเหตุผลที่จะคิดว่าค่าเช่าคงที่จำนวน 151 ล้านบาทไม่เหมาะสม

ค่าเช่าแปรผัน

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$$

โดยที่

- ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักรายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า
- ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
 - (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ

ในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน(ถ้ามี))

- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีก่อน โดยผู้สอบบัญชีแตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า

อนึ่ง การที่กองทุนรวมได้จัดให้มีค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรจากการดำเนินงานของ บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ภายหลังจากปีที่ 10 (ปีที่ 11-15) (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าในปีที่ 1 ถึง 5 จำนวน 151 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี นับแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป) จะเพิ่มโอกาสให้กองทุนรวมได้รับรายได้ค่าเช่าที่สูงขึ้นอีก นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่มีการปรับขึ้นทุก 3 ปี นับแต่ปีที่ 6 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ธุรกิจการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีอัตราการขยายตัวสูงและโครงการโรงแรมศรีพินาได้รับความนิยมและการตอบรับที่ดีจากนักท่องเที่ยวในอนาคต ทั้งนี้ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวยังเป็นอัตราที่เหมาะสมที่ทำให้ผู้เช่ามีผลกำไรจากการดำเนินงานในระดับหนึ่ง ส่งผลให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานของผู้เช่ามีแรงจูงใจในการให้บริการและดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นอย่างดี ซึ่งจะส่งผลดีอย่างต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานในของกองทุนรวม

การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่า และ
2. ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำกร หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำกร หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว

ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่โดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ต่อจากนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ค่าเช่าคงที่

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปี

ปีที่ (นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับ)	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
1-2	221,079,100
3-5	243,187,010
6-8	267,505,711
9-11	294,256,282

ปีที่ (นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ ต่ออายุมีผลบังคับ)	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
12-14	323,681,910
15	356,050,101

อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
มกราคม	11.0
กุมภาพันธ์	11.0
มีนาคม	6.0
เมษายน	10.0
พฤษภาคม	3.0
มิถุนายน	6.0
กรกฎาคม	4.0
สิงหาคม	6.0
กันยายน	4.0
ตุลาคม	11.0
พฤศจิกายน	9.0
ธันวาคม	19.0
รวม	100.0

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการชำระรายได้ของโครงการโรงแรมศรีพันวาในแต่ละเดือน

ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไป โดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ

3.4.3 การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของกองทุนรวม

ข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

ชื่อ	:	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")
ที่อยู่	:	เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0-2308-2020
โทรสาร	:	0-2308-2990

สรุปสาระสำคัญของการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำกรที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR

นอกจากนี้ CID ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่ชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันไว้ในแต่ละปีจนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CID

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ที่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงได้แก่ การรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การรับประกันช่วงแรก: CIR ตกลงรับผิดชอบกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ขั้นต้นและลูกหนี้ร่วม ในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินวา ("การรับประกันช่วงแรก") โดยมูลค่าการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ช่วงแรก เป็นจำนวนดังต่อไปนี้

- ตั้งแต่วันที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมครั้งแรก ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินรับประกันในช่วงระยะเวลาที่กองทุนรวมยังไม่ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินวา ซึ่งคำนวณตามสัดส่วนรายวัน
- พ.ศ. 2557

เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท

3. พ.ศ. 2558

เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท

4. พ.ศ. 2559

เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท

5. พ.ศ. 2560

เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท

6. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 จนถึงวันที่ครบรอบ 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้เป็นจำนวนเท่ากับ 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ 1

(2) การรับประกันช่วงที่สอง: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปีที่ 5 (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“ปีที่พิจารณา”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (“ส่วนต่างค่าเช่า”) อย่างไรก็ตาม หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม

ทั้งนี้ สูตรของการคำนวณส่วนต่างค่าเช่า เป็นดังต่อไปนี้

$$\text{ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ } T = \text{ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ } T - \text{ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ } T-1$$

(การรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง รวมเรียกว่า “การรับประกัน”)

ทั้งนี้ CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ
- (2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย
 - ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม
 - ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสด และ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม

เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้

- (1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
- (2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ (“หนังสือค้ำประกัน”) ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ
- (3) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวถึงข้างต้นนี้มาใช้ชำระค่าเช่าคงที่ส่วนที่ขาดที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของ

หลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบ และ/หรือจำหน่ายให้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ สำหรับการรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดลงของหลักประกัน

ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงให้ดอกเบี้ยหรือดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมและพันธบัตรรัฐบาลที่นำมาเป็นหลักประกันตลอดระยะเวลาที่มีการจำหน่ายพันธบัตรรัฐบาล ให้ตกเป็นของ CIR เว้นแต่ มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ดอกเบี้ยหรือดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินฝากและพันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวตกเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกัน

ในกรณีที่หนังสือค้ำประกันมีอายุจำกัด CIR ตกลงจะจัดหาหรือดำเนินการต่ออายุและส่งมอบหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่หรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ ซึ่งมีวงเงินเท่าเดิมสำหรับการรับประกันช่วงแรก และมีวงเงินเท่ากับส่วนต่างค่าเช่าในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ มาเพื่อทดแทนหรือต่ออายุหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนที่หนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) จะสิ้นสุดอายุลง โดยกองทุนรวมจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันที่สิ้นสุดอายุลงคืนแก่ CIR เมื่อหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมและฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) สิ้นสุดอายุลง

นอกจากนี้ CIR ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันเพิ่มเติมแก่กองทุนรวม ในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในแต่ละปี ซึ่งมีผลใช้บังคับตลอดอายุสัญญาเช่า กล่าวคือ ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก CIR จะโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และ/หรือการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อทั้งหมดให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด รวมถึงเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) สำหรับตัวอย่างบ้านพักตากอากาศ (X29) ซึ่ง CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มิสิทธิ์ได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ

ในกรณีที่ในอนาคตมีเจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายอื่นมีความสนใจให้ CIR บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศของตน CIR จะดำเนินการให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายนั้นเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่ (Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่) กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยตรง

ในทุกๆสิ้นปีบัญชีใดใด (ภายใต้ระยะเวลาการประกันรายได้) หากค่าเช่าคงที่ ตามที่ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม โดยการจ่ายส่วนต่างของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากกองทุนรวม

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่โดย CIR ตามที่กล่าวมาข้างต้น CID ตกลงรับประกันการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ให้แก่กองทุนรวม หาก CIR ไม่ชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบเต็มจำนวน

ในกรณีที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ CIR จะให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อให้สามารถนำมาชำระค่าเช่าดังกล่าวได้

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่ผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (รายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการโรงแรมศรีพินนาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด)รวมถึงการวิเคราะห์ห้วงการเงินของ CID ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ (รายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของ CID)

3.5 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อมูลมูลค่าประเมิน

มูลค่าของทรัพย์สินและมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมศรีพินนา	1,982.0	1,845.0	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	18 มกราคม พ.ศ. 2556 ⁽²⁾
		1,872.0	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด	1 มกราคม พ.ศ.2556 ⁽³⁾

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดตั้งและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- (2) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สอบทานการประเมินวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ได้มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมเท่าเดิมที่ 1,845.0 ล้านบาท
- (3) บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด สอบทานการประเมินวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ได้มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมเท่าเดิมที่ 1,872.0 ล้านบาท

โดยมูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในลักษณะการให้เช่ากลับตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งใดที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และแนวโน้มสภาพอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

มูลค่าโครงการโรงแรมศรีพินนาที่ประเมินโดยผู้ประเมินก่อนการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม

มูลค่าประเมินของผู้ประเมินสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หากไม่ได้ปรับปรุงด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามหัวข้อ 3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีมูลค่าประเมินดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมศรีพินนา	1,793.0	1,845.0	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	18 มกราคม พ.ศ. 2556 ⁽¹⁾
	1,818.0	1,872.0	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	1 มกราคม พ.ศ. 2556 ⁽²⁾

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สอบทานการประเมินวันที่ 1 เมษายน ค.ศ.2556 ได้มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุงและตามโครงสร้างของกองทุนรวมเท่าเดิม
- (2) บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด สอบทานการประเมินวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2556 ได้มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุงและตามโครงสร้างของกองทุนรวมเท่าเดิม

มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง (ล้านบาท)	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง (ล้านบาท)	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง (ล้านบาท)
1,982.0	1,805.5	176.5 ⁽²⁾	1,858.5	123.5 ⁽³⁾

- (1) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- (2) คิดเป็นมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุงร้อยละ 9.8
- (3) คิดเป็นมูลค่าการลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยตามวิธีรายได้หลังปรับปรุงร้อยละ 6.6

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินนาในมูลค่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ร้อยละ 9.8 ตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง และร้อยละ 6.6 ตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สำหรับการลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมศรีพินนาตลอดช่วงระยะเวลาเช่า 15 ปี อยู่ในอัตราประมาณร้อยละ 9.5 (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ต่ำสุด) ซึ่งถึงแม้ว่าจะจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า IRR ที่กองทุนรวมอาจได้รับในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในมูลค่าที่เท่ากับมูลค่าประเมินของผู้ประเมินรายดังกล่าว (ใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดสุทธิที่ร้อยละ 10.5 และ Capitalization Rate ที่ร้อยละ 8.5) กองทุนรวมนี้ยังเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางด้านล่าง

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทนของตราสารประเภทต่างๆ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2556

ประเภท	อายุ 10 ปี (ร้อยละ)	อายุ 15 ปี (ร้อยละ)	อายุ 20 ปี (ร้อยละ)	อายุ 25 ปี (ร้อยละ)	อายุ 30 ปี (ร้อยละ)
ตราสารหนี้ภาครัฐ	3.75	4.20	4.43	4.51	4.64
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.76	5.36	5.81	6.09	6.09
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB)	6.56	7.32	7.88	8.25	8.32

ที่มา: Thai BMA

3.6 สรุปลสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

3.6.1 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้ขาย	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “CIR”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อ	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยที่ดินที่จะซื้อประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่จะซื้อปรากฏตามข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวาซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่าอาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่างๆและสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ CIR เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาโดยมีรายละเอียดอาคารที่จะซื้อปรากฏตามข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก</p>
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการข่าวด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ ■ CIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้วไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ■ CIR ได้จัดตั้งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ให้มีสถานะเป็นบริษัทจำกัดถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ และดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด

	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ได้จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวมแล้ว <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นฉบับ หรือสำเนาซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัท ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน พิมพ์เขียวของอาคารที่จะซื้อตามที่กองทุนรวมร้องขอ (2) รายงานทางวิศวกรรมของอาคารที่จะซื้อ ■ การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใดๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทุนรวมอาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ หากเป็นการดำเนินการตามรูปแบบเดิมที่ได้รับโอนมาจากCIR และเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ในวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2556 หรือภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ■ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่ CIR เป็นจำนวน 1,933,600,000 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวให้แก่ CIR ในวันเดียวกันกับที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ โดยปราศจากการผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทุนรวม รวมถึงภาระจำนอง จำน่า สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกัน ■ CIR ต้องจดทะเบียนให้ที่ดินที่ใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพันวาตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่เดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อ (สามยทรัพย์สิน) เพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้

	<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางภายในโครงการโรงแรมศรีพินาได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวปรากฏตามข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก</p>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ■ CIR เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินาได้ตามปกติ โดยปราศจากจากภาระติดพันใดๆ ภาระจำยอม การรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอกหรือภาระอื่นใด รวมถึงการเวนคืน ■ ที่ดินที่จะซื้อมีทางเชื่อมสู่ทางสาธารณะ สามารถเข้าออกที่ดินที่จะซื้อและอาคารที่จะซื้อได้ตลอดเวลา ไม่มีการปิดกั้นใด ๆ ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ และCIR มีอำนาจอันสมบูรณ์ตามกฎหมายในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และทรัพย์สินที่จะซื้อมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทุนรวม โดยภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมจะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ และตลอดระยะเวลา ภายหลังจากการรับโอนทรัพย์สินที่จะซื้อ หากเป็นการดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอนตามรูปแบบเดิมที่ได้รับโอนมาจาก CIR และเป็นการดำเนินการตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นโดยคำรับรองนี้ ให้มีผลนับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ ให้ยังคงมีผลอยู่ต่อไปแม้ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทุนรวมแล้วก็ตาม

	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ CIR ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ■ CIR ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด ■ CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพุดติผิดสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใดๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อโครงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา ■ CIR ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งหมดที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (ในส่วนตัวเป็นสาระสำคัญ) และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน

	<p>30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา นั้น (ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าว ออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุนรวม) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของ CIR เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา นั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ■ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ CIR ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และ/หรือเลิกกองทุนรวมค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินเป็นไปตามสัญญานี้และเป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งการขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาดังกล่าวหรือตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ด้วย ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆของสัญญานี้หรือไม่ก็ตาม ■ CIR มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็น

	<p>ลายลักษณะอักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้
--	--

3.6.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้ขาย	บริษัท ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“ผู้ขาย” หรือ “CIR”)
ทรัพย์สินที่ซื้อ	สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอรินเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาได้มีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้ออย่างถูกต้องครบถ้วนและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว ■ ทรัพย์สินที่ซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่ซื้อเพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ ■ CIR มิได้ดำเนินการใดอันเป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และได้ดำเนินการตามข้อตกลงกระทำการที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวได้รับการแก้ไขจนเป็นที่

	<p>พอใจแก่กองทุนรวมแล้วภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ■ CIR ได้จัดตั้งบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้มีสถานะเป็นบริษัทจำกัดถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ และดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ใน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อซึ่งมีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายในทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้นและเมื่อได้มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อในราคา 48,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อแล้ว โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อทั้งสิ้นทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาฉบับนี้และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เสร็จสมบูรณ์
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ■ CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ และทรัพย์สินที่ซื้ออยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการชำรุด และ/หรือมีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้สังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือ เพื่อประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามปกติ โดยปราศจากจากภาวะติดพันใดๆ ภาวะผูกพันการรอนสิทธิ สิทธิเรียกร้องจากบุคคลภายนอกหรือภาวะอื่นใด ■ ทรัพย์สินที่ซื้อไม่อยู่ภายใต้คำมั่นหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ นอกจากการโอน

	<p>ให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อและการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ CIR ได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่ซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ■ CIR ได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่ซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่ซื้อดังกล่าวยังมีผลให้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิก หรือเพิกถอนแต่ประการใด ■ CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพัตติผิดสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใดๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา ■ CIR ตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ ตามสัญญาฉบับนี้
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ) และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับ

	<p>แจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น (ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ไม่เกิน 30 วัน หากการผิดสัญญาดังกล่าวไม่เสี่ยงต่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทุนรวม) หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถกระทำได้เนื่องจากความผิดของ CIR ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ■ ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถกระทำได้เนื่องจากความผิดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ CIR ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ CIR ■ CIR มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ■ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เว้นแต่

	<p>คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
--	---

3.6.3 สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดที่ดินที่เช่าปรากฏตามข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาอยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดอาคารที่เช่าปรากฏตามข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน</p> <p>(3) สงหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสงหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลง

	ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้																																						
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="683 674 1252 987"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-5</td> <td>151,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td> <td>166,100,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td> <td>182,710,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td> <td>200,981,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td> <td>221,079,100</td> </tr> </tbody> </table> <p>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</p> <table border="1" data-bbox="683 1144 1257 1877"> <thead> <tr> <th>เดือน</th> <th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มกราคม</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>มีนาคม</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>เมษายน</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>มิถุนายน</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>สิงหาคม</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>กันยายน</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>ตุลาคม</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>ธันวาคม</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ</p>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-5	151,000,000	ปีที่ 6-8	166,100,000	ปีที่ 9-11	182,710,000	ปีที่ 12-14	200,981,000	ปีที่ 15	221,079,100	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	มกราคม	11	กุมภาพันธ์	11	มีนาคม	6	เมษายน	10	พฤษภาคม	3	มิถุนายน	6	กรกฎาคม	4	สิงหาคม	6	กันยายน	4	ตุลาคม	11	พฤศจิกายน	9	ธันวาคม	19
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																						
ปีที่ 1-5	151,000,000																																						
ปีที่ 6-8	166,100,000																																						
ปีที่ 9-11	182,710,000																																						
ปีที่ 12-14	200,981,000																																						
ปีที่ 15	221,079,100																																						
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																																						
มกราคม	11																																						
กุมภาพันธ์	11																																						
มีนาคม	6																																						
เมษายน	10																																						
พฤษภาคม	3																																						
มิถุนายน	6																																						
กรกฎาคม	4																																						
สิงหาคม	6																																						
กันยายน	4																																						
ตุลาคม	11																																						
พฤศจิกายน	9																																						
ธันวาคม	19																																						

	<p>อย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่มีสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่มีสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักราคาบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวม ดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพันวาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพัน</p>
--	--

	<p>วา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวา และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน(ถ้ามี))</p> <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปี</p>
--	---

	<p>บัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกันกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบบัญชีนั้น โดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ ใดๆก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ (2) ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครอบคลุมทุก

	<p>ประการแล้ว</p> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td> <td>221,079,100</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td> <td>243,187,010</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td> <td>267,505,711</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td> <td>294,256,282</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td> <td>323,681,910</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td> <td>356,050,101</td> </tr> </tbody> </table> <p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>เดือน</th> <th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มกราคม</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>มีนาคม</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>เมษายน</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>มิถุนายน</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>สิงหาคม</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>กันยายน</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	221,079,100	ปีที่ 3-5	243,187,010	ปีที่ 6-8	267,505,711	ปีที่ 9-11	294,256,282	ปีที่ 12-14	323,681,910	ปีที่ 15	356,050,101	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	มกราคม	11	กุมภาพันธ์	11	มีนาคม	6	เมษายน	10	พฤษภาคม	3	มิถุนายน	6	กรกฎาคม	4	สิงหาคม	6	กันยายน	4
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																		
ปีที่ 1-2	221,079,100																																		
ปีที่ 3-5	243,187,010																																		
ปีที่ 6-8	267,505,711																																		
ปีที่ 9-11	294,256,282																																		
ปีที่ 12-14	323,681,910																																		
ปีที่ 15	356,050,101																																		
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																																		
มกราคม	11																																		
กุมภาพันธ์	11																																		
มีนาคม	6																																		
เมษายน	10																																		
พฤษภาคม	3																																		
มิถุนายน	6																																		
กรกฎาคม	4																																		
สิงหาคม	6																																		
กันยายน	4																																		

	<table border="1" data-bbox="683 165 1257 327"> <tr> <td>ตุลาคม</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>ธันวาคม</td> <td>19</td> </tr> </table> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายรายได้ของโครงการโรงแรมศรีพันวาในแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ</p>	ตุลาคม	11	พฤศจิกายน	9	ธันวาคม	19
ตุลาคม	11						
พฤศจิกายน	9						
ธันวาคม	19						
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญานี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 						
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท ▪ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ (“CIR”) และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 						

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของโครงการโรงแรมศรีพินา ■ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ออกไปปฏิบัติใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญา
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารเสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ ค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรมศรีพินาหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า พร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินา ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ■ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้โครงการโรงแรมศรีพินา ■ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบ

	<p>กิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงการบริหารที่พักรักษาประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่(สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่(สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้ผู้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว ■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
<p>การประกันภัย</p>	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนดดังต่อไปนี้</p>

	<p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือ</p>
--	--

	<p>ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยและ/หรือการโอนสิทธิตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการโรงแรมศรีพินนาต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพินนาต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการโรงแรมศรีพินนาต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุน

	<p>รวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นขออนุมัติพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ได้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา

	<p>นั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างไร้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วน ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับCIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก

	<p>ผู้เช่าได้ ทั้งนี้ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีต่อการอายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวาได้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อพฤติปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลอบอย่าง เป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณา เพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
--	---

3.6.4 สัญญาตกลงกระทำการ

ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)
การถือหุ้น และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ตกลงที่จะถือหุ้นใน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และ ดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อและ สังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการ โครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ CIR จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อ ภาระผูกพันใดๆ ในหุ้นดังกล่าวทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือกระทำ การประการอื่นใดอันมีผลทำให้หุ้นของบริษัท ศรีพันวา แมเนจ เม้นท์ จำกัด และ/หรือ อำนาจการจัดการงานของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความ ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ■ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดย ความผิดของ CIR ตามสัญญานี้ และ CIR ไม่ดำเนินการแก้ไข ภายใน 45 วัน CIR ตกลงที่จะขายหุ้นของตนที่ถืออยู่ในบริษัท ศรี พันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กองทุน รวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ราคาหุ้นที่จะซื้อขายจะ เป็นราคามูลค่าทางบัญชี

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ CIR ต้องการที่จะขายหุ้นของตนที่ถือในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่บุคคลใดๆ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด CIR ต้องดำเนินการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน ทั้งนี้ ก่อนดำเนินการดังกล่าว CIR ต้องจัดหาบุคคลเข้ามาซื้อหุ้นดังกล่าวและ/หรือเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด นอกจากนี้ CIR ต้องจัดหาบุคคลเข้ามาซื้อและรับโอนทรัพย์สินที่จะซื้อและส่งหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงราคาซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อและส่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ความเห็นชอบ
<p>ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาตกลงว่าในการดำเนินการใดๆ ในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 จะมีหลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจกับทางลบกับโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ CIR หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ได้
<p>การลงทุนในอนาคตของบริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบโครงการโรงแรมศรีพันวา เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกับกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือที่บริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sri panwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม <p>เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR หมายถึง</p> <p>(1) บุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ถือหรือมีหุ้นใน CIR ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ CIR นั้น</p>

	<p>(2) นิติบุคคลที่ CIR ถือหรือมีหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น</p> <p>(3) คู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลตาม (1)</p>
<p>การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม และสิทธิในการซื้อ หรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p>	<p>การลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม</p> <p>สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในกรณีนี้ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <p>กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อ CIR โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาซื้อขายหรือเช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทาง CIR เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) CIR จะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์</p>

	<p>(ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ</p> <p>(4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 หรือโครงการส่วนที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด CIR ตกลงจะไม่จำหน่ายจ่ายโอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม หรือ (ข) เป็นการจำหน่ายและโอนทรัพย์สินในโครงการส่วนที่</p>
--	--

	<p>2 หรือโครงการส่วนที่ 3 ในลักษณะของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อ (ค) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการทั้งนี้ CIR สามารถดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพัก โดยอาจให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว ซึ่งในกรณีที่การบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 โดย CIR หรือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังกล่าว จำเป็นต้องใช้พนักงาน และ/หรือสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่างๆ ร่วมกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะพิจารณาแบ่งต้นทุนค่าใช้จ่ายในลักษณะ Arm's Length คือ เป็นธุรกรรมที่มีการต่อรองกันโดยมีสถานะเท่าเทียม</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ข้างต้น CIR ตกลงให้คำมั่นว่า CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น จะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา ในกรณีที่ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย (นอกเหนือจากโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น โดยเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <p>CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
--	--

	<p>โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่ CIR ได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วัน หลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก CIR หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ</p> <p>(4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ</p> <p>ในการนี้ CIR สามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ทำภายหลังจาก</p>
--	--

	<p>150 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ CIR สามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้</p> <p><u>ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 CIRและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดย CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าว จะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย (ทั้งนี้ให้นำข้อ (1) – (4) ในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) มาใช้ในกรณีนี้ด้วย) ▪ ในกรณีที่มีการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และ สิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย (ทั้งนี้ ให้ระยะเวลาที่กำหนดในข้อ (1) –(4) เรื่องสิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าข้างต้นขยายไปอีกอย่างน้อย 90 วัน)
<p>การประกันการชำระเงินค่าเช่าของกองทุนรวม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่

	<p>กองทุนรวม ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>การรับประกันช่วงแรก</u>: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา (“การรับประกันช่วงแรก”) 2. <u>การรับประกันช่วงที่สอง</u>: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปีที 5 (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเทียบกับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“ปีที่พิจารณา”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (“ส่วนต่างค่าเช่า”) อย่างไรก็ดี หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีทีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณา นั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีทีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม <p>ทั้งนี้ สูตรของการคำนวณส่วนต่างค่าเช่า เป็นดังต่อไปนี้</p> $\text{ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ } T = \text{ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ } T - \text{ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ}$
--	--

	<p style="text-align: center;">บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่ กองทุนรวมลงทุนในปีที่ T-1</p> <p>(การรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง รวมเรียกว่า “การรับประกัน”)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ทั้งนี้เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ทราบเพื่อชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว CIR ตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งเท่ากับ 80,000,000 บาท และ (2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งเท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม - ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสดและ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม
--	--

	<p>เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIRและ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มี หลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือ ส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ (2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ (3) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ <p>ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวข้างต้น มาใช้ชำระค่าเช่าชดเชยแทนผู้เช่า เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบและ/หรือจำนำไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ในการรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดลงของหลักประกัน</p> <p>ตลอดอายุสัญญาเช่า CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักราคาย ประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ)และสัญญาอื่นใดที่</p>
--	---

	<p>เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มิลิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ</p>
<p>การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ และดำเนินการอย่างใด ๆ ให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจการต่างๆ ในโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมทั้งการให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาและดำเนินการอย่างใด ๆ ให้ใบอนุญาตเหล่านั้นยังคงมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด มีฐานะเป็นผู้เช่า ■ CIR ตกลงจะดำเนินการอย่างใด ๆ เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของหน่วยงานราชการต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดสัญญาเช่าและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาอย่างเคร่งครัด ■ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า CIR ตกลงจะดำเนินการให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ส่งมอบ ภาระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา ในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะนี้ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ CIR และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวมและหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และการจำหน่ายหุ้นเป็นหลักประกัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ตกลงให้ความช่วยเหลือและดำเนินการให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาต่างๆ ที่มีอยู่กับกองทุนรวมอย่างถูกต้องและเคร่งครัดตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทุน ■ CIR ตกลงนำหุ้นทั้งหมดของตนที่ถืออยู่ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99) มาจำหน่ายเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ CIR ตกลงดำเนินการให้ลูกบ้านทั้งหมดซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันเป็นคู่สัญญากับ CIR เข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้าง

	<p>บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (แล้วแต่กรณี) กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยตรงและให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด รวมทั้งที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ที่ใช้ชื่อ X29 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR ทั้งนี้ในระหว่างที่ยังไม่สามารถดำเนินการให้ลูกบ้านทั้งหมดเข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (แล้วแต่กรณี) กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยตรงได้ CIR ต้องเข้าทำสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) หรือสัญญาอื่นใด กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด นอกจากนี้ หากในอนาคตมีลูกบ้านอื่นๆ ซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์มีความสนใจให้ CIR บริหารจัดการที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ของตน CIR ต้องดำเนินการให้ลูกบ้านรายนั้นเข้าทำสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) หรือสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) (สำหรับบ้านพัก PV 07 PV 08 และ PV 09) กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยตรง</p>
<p>การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดระยะเวลา 7 นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา CIR และ/หรือ CID ตกลงดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ภายในระยะเวลา 5 ปีแรก จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม และ CIR และ/หรือ CID ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นหลักประกัน อันจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

	<p>(2) ภายในระยะเวลา 2 ปีหลัง (ปีที่ 6 และ 7) จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม และ CIR และ/หรือ CID ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าว อันจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดมีจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายเป็นหลักประกัน</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ CIR และ/หรือ CID น้อยกว่าร้อยละ 30 หรือ ร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม โดยที่ CIR และ/หรือ CID ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุนจากการเพิ่มทุนดังกล่าว หรือ (ข) ในกรณีที่เข้าไปเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่ง CIR ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การให้ความสนับสนุนทางการเงิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในวันที่มีการทำสัญญานี้ CIR ตกลงให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา เป็นจำนวนเงิน 80,000,000 บาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และตลอดอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และได้เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ■ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า CIR ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินเพิ่มเติมรวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวาหรือรวมถึงวงเงินใดๆที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือตามที่กองทุนรวมร้องขอ เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวาได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มี

	<p>ข้อตกลงไว้กับกองทุนรวม ทั้งนี้ CIR ได้ตกลงว่า จำนวนเงินใดๆ ที่ให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัดจะถือเป็นหนี้ด้อยสิทธิซึ่ง CIR จะมีสิทธิได้รับชำระคืนต่อเมื่อบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวงให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ แล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัดมีรายได้จากการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาไม่เพียงพอที่จะจ่าย ต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมไปถึงต้นทุนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการบริหารบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด รวมถึงเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่า (“ต้นทุนและค่าใช้จ่าย”) CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบในต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง
<p>การให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางถนนทางเดินภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR ตกลงยินยอมให้กองทุนรวม ผู้เช่า บริวารของกองทุนรวมและผู้เช่า ลูกค้า คู่ค้าของโครงการโรงแรมศรีพันวา มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นภารยทรัพย์หรือไม่ก็ตามตลอดอายุสัญญาเช่าฉบับนี้ และในกรณีที่มีถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกและทางเดินลงชายหาดบางเส้นภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา ที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้เป็นภารยทรัพย์ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ และ CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกและทางเดินลงชายหาดบางเส้นภายในโครงการโรงแรมศรีพันวาดังกล่าว ■ CIR ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมบำรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง สาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกทุกเส้นทางภายในโครงการโรงแรมศรีพันวา รวมถึงทางเดินลงหาด ให้อยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายของ CIR กรณีที่กองทุนรวมและหรือตัวบุคคลที่กองทุนรวมมอบหมายได้เข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน CIR CIR ตกลงที่จะชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่กองทุนรวมในทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการทด

	<p>รองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินที่รองจ่ายดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนได้รับเงินชดเชยจากCIR</p>
<p>การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ CIR จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่โอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก CIR เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตาม กฎหมาย คำสั่งหรือข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (2) ในกรณีที่ CIR ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (3) เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปรสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ CIR มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในหรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ■ CIR มิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประพุดติผิดสัญญา หรือกระทำการผิด

	<p>ความตกลงใดๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคุณสัญญาหรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>CIR ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และ CIR ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจาก CIR ได้อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CIR ผิดนัดการประกันการชำระเงินค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า</p> <p>ทั้งนี้ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน</p>
<p>การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดไป เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ▪ กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจาก CIR ได้ และใช้สิทธิบังคับเอากับหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ หรือมีมติให้เลิกกองทุนรวม
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่ง

	<p>หนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตามหากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องการประกันการชำระเงินค่าเช่าและการจัดให้มีหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
<p>หมายเหตุ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้ มีนิยามดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> “โครงการส่วนที่ 2” หมายถึง โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยรายละเอียดของที่ตั้งโครงการส่วนที่ 2 ปรากฏตามข้อ 3.2.2 “โครงการส่วนที่ 3” หมายถึง โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อ เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยรายละเอียดของที่ตั้งโครงการส่วนที่ 3 ปรากฏตามข้อ 3.2.2 “สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement” หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) “สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่” หมายถึง สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด “สัญญา Rental Management Agreement” หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ระหว่าง CIR และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์

	<p>“สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่” หมายถึง สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์จะเข้าทำกับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย ฉุกเฉิน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p>
--	--

หมายเหตุ : เจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หมายถึง เจ้าของบ้านพักตากอากาศ ในรายละเอียดข้อ 3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.6.5 สัญญาจำหน่าย

ผู้รับจำหน่าย	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้จำหน่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) 2. บุคคลธรรมดาจำนวน 2 ราย <p>(รวมกันเรียกว่า “ผู้จำหน่าย” ซึ่งถือหุ้นรวมกันเท่ากับร้อยละ 100 ในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด)</p>
ข้อตกลงที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จำหน่ายตกลงจำหน่ายหุ้นของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ที่จำหน่ายเป็นประกัน <p>ทั้งนี้ หนี้ที่จำหน่ายเป็นประกัน หมายถึง หนี้ดังต่อไปนี้ทั้งที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และไม่ว่าจะมีเงื่อนไขหรือไม่ก็ตาม</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) หนี้ตามสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด (2) ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์

	<p>จำกัด และ/หรือผู้จำหน่าย ผิดนัดไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการและสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด</p> <p>(3) ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่า (ตามนิยามที่กำหนดในสัญญาเช่า) ในการหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายและจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำหน่าย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หากได้เงินมาจำนวนเท่าใด ผู้จำหน่ายตกลงยินยอมให้กองทุนรมนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นที่จำหน่ายดังกล่าว ไปชำระหนี้ที่หนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายหุ้นที่จำหน่ายดังกล่าว และจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการบังคับจำหน่ายน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่ต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่า ผู้จำหน่ายยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินส่วนที่ขาดไป
--	---

3.6.6 สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด

ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)
ข้อตกลงที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CID ตกลงและให้การรับรองแก่กองทุนรวมว่า ตลอดการรับประกัน หากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ครบถ้วนเต็มจำนวนภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่าแต่ CIR ก็ยังไม่สามารถชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบถ้วนเต็มจำนวน เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CID ทราบแล้ว CID ตกลงชำระค่าเช่าที่รับประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว ทั้งนี้การรับประกันการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดโดย CID ตามข้อนี้เป็นอันสิ้นสุดและไม่มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาเมื่อสิ้นสุดหรือครบกำหนดการรับประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ▪ ตลอดระยะเวลาที่ CIR และ/หรือ CID และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

	<p>อสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ตามสัญญาตกลงกระทำการ CID ตกกลงให้ค้ำประกันว่า CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--

3.7 จุดเด่นในการลงทุน

(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย

โครงการโรงแรมศรีพัญชาตั้งอยู่ที่แหลมพัญชา จังหวัดภูเก็ต โดยห่างจากตัวเมืองภูเก็ตไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้เพียง 15 กิโลเมตร ที่ตั้งมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงต่างๆ เช่น แหลมพรหมเทพ เกาะไม้ท่อน หาดป่าตอง เป็นต้น

โดยจังหวัดภูเก็ตนับเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของประเทศไทยที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศได้หลายล้านคนต่อปี (ข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

(ข) เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ลักษณะโดดเด่นเฉพาะตัวในด้านความหรูหรา ทำเลที่ตั้ง และมีบริการที่ดีเลิศ

โครงการโรงแรมศรีพัญชาเป็นโรงแรมระดับหรูหราระดับชั้นนำของประเทศไทยที่มีความโดดเด่นในด้านสถาปัตยกรรม การตกแต่งภายในที่หรูหรา มีการออกแบบให้บ้านพักทุกหลัง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทุกห้องมีสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมทั้งทำเลที่ตั้งที่มองเห็นทัศนียภาพที่สวยงาม ทำให้โครงการโรงแรมศรีพัญชาตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงได้เป็นอย่างดี

นอกจากคุณภาพของทรัพย์สินที่โดดเด่นแล้ว โครงการโรงแรมศรีพัญชายังมีชื่อเสียงในเรื่องการให้บริการแก่ลูกค้าที่ดีเลิศซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารอย่างใกล้ชิดโดยผู้บริหารของโครงการที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงในการบริหารธุรกิจประเภทโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

โดยที่ผ่านมาโครงการโรงแรมศรีพัญชาได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีเยี่ยมจากลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ดังจะเห็นได้จากรางวัลต่างๆที่โครงการโรงแรมศรีพัญชาได้รับ เช่น รางวัล Trip Advisor Certificate of Excellence เป็นเวลา 3 ปีซ้อนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 – 2555 ซึ่งเป็นรางวัลที่ทาง TripAdvisor หนึ่งในผู้ให้บริการข้อมูลและเป็นสื่อกลางด้านการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในโลกได้มอบให้แก่โรงแรมร้านอาหาร หรือสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับจำนวนโหวตในรอบปีที่ผ่านมาจากผู้ใช้เป็นจำนวนมากกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนด และคะแนนความพึงพอใจที่ได้จากการโหวตโดยผู้ใช้เว็บไซต์อยู่ในระดับที่ดีมาก กล่าวคือได้คะแนนความพึงพอใจมากกว่า 4 จากคะแนนเต็ม 5 โดยในปี พ.ศ. 2555 มีโรงแรมจากทั่วโลกที่อยู่บนเว็บไซต์เพียงร้อยละ 10 ที่ได้รับรางวัลนี้ ทั้งนี้ TripAdvisor มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเว็บไซต์ที่มี IP Address ไม่ซ้ำกัน (Unique Visitors) ต่อเดือนมากกว่า 60 ล้านผู้เยี่ยมชม ซึ่งถือเป็นเครือข่ายสังคมออนไลน์ด้านการ

ท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก นอกจากนี้โครงการโรงแรมศรีพินนา ยังได้รับรางวัลอื่น ๆ อีก เช่น รางวัล World's Top 3 Best Beach Bars โดย CNN International ในปี พ.ศ. 2554 และได้รับการโหวตให้เป็น 100 Luxury Hotels around the globe จาก Best Hotels magazine ในปี พ.ศ. 2551

(ค) ศักยภาพและความสามารถในการรักษาสถานะในการแข่งขันเชิงธุรกิจโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูของทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการแข่งขันธุรกิจโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูในจังหวัดภูเก็ต จัดว่ามีการแข่งขันค่อนข้างต่ำและไม่รุนแรง เนื่องจากอุปทานของโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูซึ่งอยู่ในระดับที่เทียบเท่าโครงการโรงแรมศรีพินนาปัจจุบันมีค่อนข้างจำกัด และอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตส่วนใหญ่จะเป็นโครงการโรงแรมที่ไม่ได้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันโดยตรงกับโครงการโรงแรมศรีพินนา

โดยนอกเหนือจากศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งที่โดดเด่นหาเทียบเคียงได้ยากของโครงการโรงแรมศรีพินนาซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยลดการแข่งขันแล้ว การบริหารธุรกิจโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูจำเป็นต้องอาศัยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญร่วมด้วย เนื่องจากเป็นการมุ่งเน้นการตลาดในกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งมีความต้องการเฉพาะตัว ทั้งในเรื่องการบริการที่ดีเลิศ น่าประทับใจ และให้ความใส่ใจกับช่วงเวลาสำคัญ เช่น การแต่งงาน อันนี้มน หรือการพักผ่อนที่เป็นส่วนตัวกับครอบครัว โดยมีความยินดีที่จะซื้อบริการ หรือใช้จ่ายในอัตราที่สูงกว่าอัตราปกติเพื่อให้ได้รับการบริการที่เป็นเลิศดังกล่าว ดังนั้นการตอบโต้ความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จึงต้องใช้ความเข้าใจ และความชำนาญสูง

ด้วยปัจจัยดังกล่าวมานี้ทำให้เป็นข้อจำกัดสำหรับคู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้าสู่อุตสาหกรรมโรงแรมระดับหรูหราระดับหรู (ข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 ภาพรวมของธุรกิจทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)

(ง) เป็นการลงทุนในธุรกิจโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูที่มีความเสี่ยงน้อยต่อความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ

อุตสาหกรรมโรงแรมระดับหรูหราระดับหรูมีลักษณะตลาดกลุ่มเฉพาะ (Niche Market) ซึ่งกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ใช้บริการส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง ซึ่งมักจะได้รับผลกระทบน้อยกว่าความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ และมีความใส่ใจเรื่องคุณภาพการบริการที่ได้รับมากกว่าราคาที่จ่ายไป

จากผลสำรวจของ Market Metrix บริษัทให้บริการข้อมูลและวิจัยชั้นนำสำรวจความพึงพอใจของกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในเรื่องผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจชะลอตัว พบว่าความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นเลือกใช้บริการและแผนการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีรายได้สูงไม่มากนัก โดยประมาณร้อยละ 20 ของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีรายได้สูงให้ข้อมูลว่าสถานะเศรษฐกิจไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการท่องเที่ยวแต่อย่างใด และเพียงร้อยละ 15 ที่จะเลือกเปลี่ยนระดับของโรงแรมที่พักจากระดับหรูหราระดับหรูเป็นระดับที่ต่ำกว่า

(จ) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านค่าเช่าคงที่และการรับประกันรายได้ค่าเช่า

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าคงที่จากบริษัท ศรีพินนา แมนเนจเม้นท์ จำกัดตลอดระยะเวลาการเช่า โดยมีการปรับค่าเช่าคงที่ดังกล่าวขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ภายหลังจากปีที่ 5 ด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์นี้จะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนและสม่ำเสมอ นอกจากนี้ภายหลังจากปีที่ 10 กองทุนรวมยังมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมเป็น

อัตราส่วนของผลกำไรหลังหักค่าเช่าคงที่ และค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพินวา และการจัดการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศและเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาเช่าต่อ ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้เพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม)

ทั้งนี้เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวมและหลังจากช่วงเวลาดังกล่าวในเดือนไซท์ที่ได้ตกลงกัน (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.3 การรับประกันรายได้ค่าเช่าจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม) CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR

นอกจากนี้ CIR ตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่รับประกันโดย CIR ในส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่ชำระค่าเช่าคงที่ซึ่งรับประกันได้จนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนส่วนที่ขาดที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.3 การรับประกันรายได้ค่าเช่าจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม)

การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จาก CIR และ CID ข้างต้นจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนในความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่กองทุนรวม และเป็นการเพิ่มความแน่นอนในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่ผลประกอบการที่แท้จริงของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้

(จ) เป็นการลงทุนที่ได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวมากกว่าอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาด

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ดังจะเห็นได้จากอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2554 อยู่ในระดับที่สูงมาก โดยอยู่ที่ร้อยละ 34 ร้อยละ 30 และร้อยละ 68 ตามลำดับ และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นในอนาคต นอกจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติแล้ว นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้นซึ่งเป็นผลจากส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศจากรัฐบาลอย่างจริงจังในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ให้ความสนใจในการขยายตลาดโรงแรมระดับหรูหรามีการบริการเป็นเลิศ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง และกลุ่มตลาดเฉพาะเจาะจง ได้แก่การท่องเที่ยวกลุ่มคู่ฮันนีมูนและจัดงานแต่งงาน (Honeymoon and Wedding Segment) นับเป็นหนึ่งในตลาดนี้ โดย ททท.เห็นว่าแนวโน้มการเติบโตที่ดีในอนาคต แม้ว่าสถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ แต่การท่องเที่ยวกลุ่มคู่ฮันนีมูนและจัดงานแต่งงานก็ยังได้รับความนิยม ทั้งนี้ลูกค้าหลักในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มาจากประเทศในฝั่งตะวันตกได้แก่ สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร เยอรมนี อิตาลี และ ฝรั่งเศส ขณะที่ทางประเทศฝั่งเอเชียได้แก่ เกาหลีใต้ ฮองกง จีน ญี่ปุ่น และอินเดีย ซึ่งสภาวะดังกล่าวเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการโรงแรมศรีพินวา

ทั้งนี้โครงการโรงแรมศรีพินาซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูหรรษา ได้มุ่งเน้นทำการตลาดในกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงและกลุ่มลูกค้าคู่ฮันนีมูนและจัดงานแต่งงาน ซึ่งเป็นตลาดที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะจากกลุ่มลูกค้าที่มาจากประเทศกลุ่มเอเชียและประเทศรัสเซียเนื่องจากกลุ่มประเทศเหล่านี้มีจำนวนประชากรจำนวนมากและมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆในโลก และนอกจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติแล้วโครงการโรงแรมศรีพินายังเป็นที่นิยมในกลุ่มลูกค้าชาวไทยด้วยเช่นกัน โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนรายได้ของกลุ่มลูกค้าชาวไทยที่สูงถึงร้อยละ 38 ของจำนวนผู้เข้าพักทั้งหมดในปี พ.ศ. 2555 โดยแนวโน้มของการเติบโตของความต้องการเข้าพักในโรงแรมระดับหรูหรรษาในช่วงที่ผ่านมา เป็นปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลให้โครงการโรงแรมศรีพินามีอัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.2.3 ข้อมูลผลการดำเนินงานและการปฏิบัติการของโครงการโรงแรมศรีพินา)

(ข) โอกาสในการปรับตัวเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีสูง

การลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินาเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รวมกว่า 21 ไร่ บนปลายแหลมพันวาซึ่งเป็นจุดที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่สวยงามของจังหวัดภูเก็ต จัดว่าเป็นที่ดินที่มีทำเลดีเยี่ยม โดยปัจจุบันที่ดินที่มีลักษณะเดียวกันนี้มีอยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของโครงการโรงแรมศรีพินาและมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

(ข) กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยการลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อื่นเพิ่มเติมหลังจากการลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินาเสร็จสิ้น ซึ่งการเติบโตดังกล่าวจะส่งผลดีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวเนื่องจากขนาดของกองทุนรวมที่ใหญ่ขึ้นจะส่งผลให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น และในขณะเดียวกันการที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากโอกาสที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวของบุคคลใดๆแล้ว ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 หรือ โครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ กองทุนรวมได้รับสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวจาก CIR (Option to Buy/Lease) ซึ่งการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมข้างต้นจะทำให้กองทุนรวมมีห้องพักไว้ให้บริการเพิ่มขึ้น และช่วยให้เกิดการประหยัดต่อขนาดจากต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานที่ลดลงซึ่งอาจส่งผลถึงกำไรที่เพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

อย่างไรก็ตามกองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนใน

โครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ข้างต้น CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ตลอดระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จาก CIR ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย (นอกเหนือจากโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3) อีกด้วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมได้ทำการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงจะให้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 และสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการด้วย

3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งปัจจุบัน CIR เป็นผู้เอาประกันมีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)

บริษัท ไทยศรีประกัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 625,650,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภท สิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังจร และอุปกรณ์ต่างๆ (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ดิน อาคารบ้านพักพนักงาน อาคาร M&E และห้องพนักงาน รวมถึงพื้นที่เทนนิส คอร์ท) ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 โดย CIR เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ข) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

บริษัท ไทยศรีประกัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาประกันภัย ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 โดยมี CIR และ/หรือบริษัท อาริสต้า แคปปิตอล จำกัด (ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศ) ซึ่งมีความประสงค์ขอร่วมทำประกันภัยในส่วนทรัพย์สินของตน เป็นผู้เอาประกันภัย และ

เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

3.9 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีคุณภาพ ซึ่งตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR ได้ให้สิทธิกองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการเข้าลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3

ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ของ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้สิทธิดังกล่าวต่อ CIR โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งระบุช่วงราคาซื้อขายหรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิ โดย CIR จะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมต้องดำเนินการ

- ก. ให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน
- ข. ซื้อหรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันหลังจากวันที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วันหลังจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน

ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่า

ด้วยเหตุใด CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม เว้นแต่ (ก) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม หรือ (ข) เป็นการจำหน่ายและโอนทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ในลักษณะของบ้านพักตากอากาศให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อ (ค) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ของ CID ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการ ทั้งนี้ CIR สามารถดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพัก โดยอาจให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่ากับกองทุนรวม และ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ให้แก่บุคคลใดๆ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยระยะเวลาในการพิจารณาของกองทุนรวมสำหรับการได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อนเป็นไปตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

กองทุนรวมได้รับสิทธิ จาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปีตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าว หาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ทั้งนี้ระยะเวลาในการพิจารณาของกองทุนรวมในการใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ข้างต้นให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สิน

1. ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้
 - ก. กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน
 - ข. กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน

- ค. กองทุนรวมจะต้องดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 150 วัน หลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน
2. หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง
 3. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ
 4. ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ

CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR สามารถดำเนินการขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ทำภายหลังจาก 150 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR สามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนด้วยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้อยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตกลงและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และสิทธิในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย ทั้งนี้ ให้ระยะเวลาที่กำหนดในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 และสิทธิในการปฏิเสธก่อนข้างต้นขยายไปอีกอย่างน้อย 90 วัน

3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนึ่งก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุน ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์

จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อันได้แก่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า และสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และ เพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกครองเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทุนรวมชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับเดิม

2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการ

ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยแต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ ตามแนวทางที่ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทุนรวม รายได้ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายอมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

แม้กองทุนรวมได้จัดให้CIR รับประกันโดยรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในการชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม (การรับประกันช่วงแรก) และในปีถัดๆ ไปภายหลังจากระยะเวลา 5 ปีแรกจนกว่าผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่าเฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในปีที่พิจารณาใดๆ นั้นเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่ผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร และให้CID รับประกันการชำระค่าเช่าของ CIR ชำรงต้นภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดเพื่อลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวก็ตาม รายได้ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายหลังจากระยะเวลาการรับประกันการชำระเงินค่าเช่า

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการให้CID ชำระค่าเช่าที่รับประกันภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด เนื่องจากกองทุนรวมสามารถเรียกให้CID ชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวได้ต่อเมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวให้CID ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่

รับประกันแล้ว แต่ CIR ยังไม่ชำระค่าเช่าดังกล่าวจนครบถ้วนเต็มจำนวนภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี นอกจากการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่า กองทุนรวมมีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น ผู้เช่าจะไม่ให้กู้หรือให้เงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่เป็นการให้กู้แก่ CIR ซึ่งต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า หรือได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม และผู้เช่าจะไม่เข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (normal business) หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม เป็นต้น และกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไปให้ผู้เช่าอื่นเช่าได้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

4) ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันการชำระเงินค่าเช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม ดังนี้ หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว กองทุนรวมได้จัดให้มีการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวโดย CIR ในฐานะผู้รับประกันของผู้เช่าซึ่งจะรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรและ CID ในฐานะผู้รับประกันของ CIR ภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่า ส่วนที่ขาดโดยในช่วงระยะเวลาการรับประกัน CIR จะต้องจัดให้มีหลักประกันบางส่วน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้จากประมาณการรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดย บริษัท ไนท์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่ำกว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกราย) พบว่าในกรณีที่สถานการณ์ทุกอย่างเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะมีกำไรจากการดำเนินงานเฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสูงกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้กองทุนรวมในปีที่ 5 โดยในระหว่าง 4 ปีแรกของการลงทุนของกองทุนรวม บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะมีกำไรจากการดำเนินงานเฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ต่ำกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้กองทุนรวมเป็นจำนวนรวม 112.5 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม CIR และ CID ในฐานะผู้รับประกันการชำระค่าเช่าคงที่ของบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เล็งเห็นถึงประโยชน์จากการระดมทุนและลงทุนของกลุ่มบริษัทผ่านการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งไปพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 ซึ่งได้ให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 เริ่มเปิดดำเนินการ โดย CIR คาดว่า จำนวนเงินประกันการชำระค่าเช่าคงที่

ที่ CIR และ/หรือ CID จะต้องชำระให้กองทุนรวมในระยะเวลา 4 ปีแรกของการลงทุนของกองทุนรวมจะต่ำกว่า 112.5 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ดูรายละเอียดข้อ 3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก) อีกทั้ง คาดว่า บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะมีผลกำไรจากธุรกิจบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และ/หรือเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ ที่สามารถนำมาชำระค่าเช่าคงที่ให้กองทุนรวมก่อนที่ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ อย่างไรก็ตาม หากแนวโน้มอุตสาหกรรมโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรือผลการดำเนินงานของ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ กองทุนรวมสามารถแจ้งให้ CIR และ/หรือ CID ชำระค่าเช่าคงที่ส่วนที่ขาด รวมถึงบังคับหลักประกันตามที่ได้กล่าวถึงข้างต้น

อย่างไรก็ดีหากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปในทางลบอาจทำให้ผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าคงที่ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกระแสรายได้ของกองทุนรวมเนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทุนรวมจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทุนรวมจะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อีกทั้งตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด)

อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

6) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานค่อนข้างต่ำ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถกู้ยืมเงินได้มากกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

7) **การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม**

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมนอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทุนรวมอาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

8) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และผู้ให้บริการอื่นของกองทุนรวมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินและผู้ประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง

เดิมถือกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นบริษัทแม่ของผู้เช่า มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ นอกจากนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะถือหน่วยลงทุนในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและอาจใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนในการเสนอซื้อกรรมการในคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ ที่พักอาศัยและโรงแรม ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของนั้นมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ภูมิทัศน์ ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของลูกค้าผู้มาพัก ลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมหรือห้องพักที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์คือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ในอนาคตเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุน เช่น โครงการส่วนที่ 2 และ โครงการส่วนที่ 3 เป็นต้น เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัยและ/หรือโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการ หรือใช้แบรนด์ของโรงแรมอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทุนรวมมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป รวมถึงกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป (รายละเอียดในข้อ 3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก) จะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนั้น กองทุนรวมได้มีมาตรการรองรับ/ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการลงทุนของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มเติม (รายละเอียดใน 3.6.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) ดังนี้

- 1) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินา CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบโครงการโรงแรมศรีพินา เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเข้าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น)

หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือ บริษัทใดๆที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือที่บริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sri panwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

- 2) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้ตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3) กองทุนรวมได้รับสิทธิจาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าวหาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมและหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้แก่อกองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

อย่างไรก็ตามกองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ข้างต้น CID และ/หรือ CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่กองทุนรวมได้ทำการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงจะให้สิทธิใน

การลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 และสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการด้วย

9) **ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการซื้อและ/หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์จาก
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่
กองทุนรวมจะลงทุนไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความ
เสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว เช่น ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดี ไม่มีการ
ชำรุด และ/หรือมีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้
ตามปกติ หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเอกสารที่ออกมาโดยหน่วยราชการ
ที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้อง แท้จริงและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทุน
รวมสูญเสียสิทธิในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการ
จ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้เช่า**

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์นับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความ
เสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคาร
สำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน
ดังนั้นการที่กองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแก่ผู้เช่าเพื่อให้นำทรัพย์สินไปประกอบ
กิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ความสามารถในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิส
อพาร์ทเมนท์ของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระเงินค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า
หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของ
กองทุนรวมทั้งสิ้น

อย่างไรก็ดีกองทุนรวมได้กำหนดค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยแบ่งชำระค่า
เช่าคงที่เป็นรายเดือน โดยให้มีการปรับอัตราค่าเช่าคงที่ทุกๆ 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป
รวมถึงกองทุนรวมมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันที่ชำระเป็นรายปีเพิ่มเติมสำหรับระยะเวลาการ
เช่าปีที่ 11-15ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการดำเนินกิจการโรงแรมและและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
ของผู้เช่าลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการที่ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับอาจไม่เป็นไปตามภาวะตลาด**

เนื่องจากกองทุนรวมกำหนดค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลา 5 ปีแรก โดยให้มีการปรับอัตราค่าเช่าคงที่ทุกๆ 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงว่าค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับอาจต่ำกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีที่สภาวะตลาดของอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตได้รับความนิยมนักท่องเที่ยว และสามารถให้เช่าในราคาที่สูงขึ้นมาก

อย่างไรก็ดี การกำหนดค่าเช่าคงที่ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นจะช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับกรณีที่สภาวะตลาดไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และเพื่อให้กองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าที่สูงขึ้นจากการที่ค่าเช่าตามภาวะตลาดสูงขึ้นมากดังกล่าว และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เมื่อครบปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมและผู้เช่าได้กำหนดค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมสำหรับการเช่าในปีที่ 11 – 15 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของคุณสมบัติที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

- 5) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**
- ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น
- 6) **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**
- อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละอาคารจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย คุ้มค่า ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งโดยปกติจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตามการที่กองทุนรวมมีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยได้อย่างต่อเนื่อง
- 7) **ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว**
- การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอริปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย
- 8) **ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม**
- นอกเหนือจากปัจจัยเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว ในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม ราคาของหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายแก่ผู้ลงทุนอาจจะเท่ากับ สูงกว่า หรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ ขณะนั้น การเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ ขณะนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของหน่วยลงทุน (Net Asset Value per Unit) เดิมปรับตัวลดลงได้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน**1) ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการโรงแรมศรีพินา**

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา โดย CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับของ CIR อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทุนรวมและผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ CIR ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของที่บนพักตากอากาศซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการโรงแรมศรีพินาอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทุนรวม หรือทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหายและ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนตามข้อตกลงดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ กองทุนรวมมีสิทธิเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม โดย CIR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน**1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป**

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจ

โดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปธุรกิจโรงแรมและและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมี

ข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกต้องกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม โดยราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สิน

ของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวม มูลค่าดังกล่าวอาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทุนรวม

8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งมีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและ/หรือการซื้อหรือขายหน่วยลงทุน และการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวม อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

10) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือหลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่างๆ ที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น

11) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของ

ผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

12) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

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

ทั้งนี้ ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกฉบับนี้ บริษัทจัดการได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่า มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

3.11 **การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง**

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการซื้อและ/หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ มีลักษณะเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ผู้เช่า และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ผู้เช่า เป็นเจ้าของหรือมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทจัดการ และเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมรายใหญ่ (มากกว่าร้อยละ 58.1 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555) แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการก่อสร้างโครงการศรีพินาที่ถือครองโดย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงโครงการโรงแรมศรีพินา โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม ความสัมพันธ์ดังกล่าวมิได้มีผลต่อความเป็นอิสระของบริษัทจัดการในการเจรจาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด โดยก่อนที่จะมีการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งแรก บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพ

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ ทั้งนี้ เงินที่กองทุนรวมสามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง จะนำมาชำระค่ากรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการโรงแรมศรีพันวาให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำเงินที่ได้รับบางส่วนมาชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินและทำการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองให้แก่กองทุนรวมในวันเดียวกัน

- 2) กองทุนรวมจะลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวาที่มี CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม CIR และ/หรือ CID ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวอันจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม รวมกันทั้งหมด (1) สำหรับระยะเวลา 5 ปีแรกมีจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่ยื่นจัดตั้งกองทุนรวมและ (2) สำหรับระยะเวลาสองปีหลัง (ปีที่ 6 และ 7) มีจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่ยื่นจัดตั้งกองทุนรวมเว้นแต่ เป็นการนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายเป็นหลักประกัน

ทั้งนี้ เว้นแต่

(ก) ในกรณีที่สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ CIR และ/หรือ CID น้อยกว่าร้อยละ 30 หรือร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม โดยที่ CIR และ/หรือ CID ไม่ได้ใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในการซื้อหน่วยลงทุนจากการเพิ่มทุนดังกล่าว

หรือ (ข) ในกรณีที่เข้าไปเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่ง CIR ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

- 3) ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการแล้ว กองทุนรวมจะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งได้แก่บริษัทศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ถือหุ้นทางตรงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้กองทุนรวมได้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการโครงการโรงแรมศรีพันวา ดังนี้

(1) นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและตลอดอายุสัญญาเช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้บริหารบ้านพักตากอากาศที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศ หรือผู้เช่าระยะยาวมีความประสงค์นำบ้านพักตากอากาศที่ซื้อหรือเช่าระยะยาวออกให้เช่าแทน CIR ผ่านการทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ (Sub-Management Agreement) กับ CIR หรือทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่ (Pool Villa Rent Back Agreement) กับเจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวข้างต้น เพื่อให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินงานดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ (รายละเอียดในข้อ 3.6.4 สัญญาตกลงกระทำการ เรื่องการประกันการชำระเงินค่าเช่าของกองทุนรวม) นอกจากนั้นค่าเช่าแปรผันที่กองทุนมีโอกาสได้รับเพิ่มเติมจากค่าเช่าคงที่ จะนับรวมกำไรจากการดำเนินงานในส่วนของการรับบริหารบ้านพักตากอากาศดังกล่าวในการคำนวณค่าเช่าแปรผันด้วย

(2) การพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือส่วนที่ 3 โดย CIR และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในบริเวณพื้นที่โครงการศรีพันวา จะต้องมียุทธศาสตร์และวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจกับทางลบกับโครงการโรงแรมศรีพันวา ทั้งนี้ CIR หรือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ได้ (รายละเอียดในข้อ 3.6.4 สัญญาตกลงกระทำการ เรื่องข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3) อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้รับสิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่โครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สิน ในราคารวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ใดๆก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้มูลค่าประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิ์หรือไม่ประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด CIR ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะซื้อและสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม เว้นแต่ (ก) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม หรือ (ข) เป็นการจำหน่ายและโอนทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 2

หรือโครงการส่วนที่ 3 ในลักษณะของที่พักอาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อ (ค) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการทั้งนี้ CIR สามารถดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพัก โดยอาจให้บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว ซึ่งในกรณีที่การบริหารโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือโครงการส่วนที่ 3 โดย CIR หรือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังกล่าว จำเป็นต้องใช้พนักงาน และ/หรือสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางต่างๆ ร่วมกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะพิจารณาแบ่งต้นทุนค่าใช้จ่ายในลักษณะ Arm's Length คือ เป็นธุรกรรมที่มีการต่อรองกันโดยมีสถานะเท่าเทียม (รายละเอียดในข้อ 3.6.4 สัญญาตกลงกระทำการ เรื่องการลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม และสิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 และสิทธิในการปฏิเสธก่อน)

- (3) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนโครงการโรงแรมศรีพันวา CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบโครงการโรงแรมศรีพันวา เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือคล้ายคลึงกับกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากล ตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ใกล้เคียงกับ CIR หรือที่บริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sri panwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 2 และ/หรือ โครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม (รายละเอียดในข้อ 3.6.4 สัญญาตกลงกระทำการ เรื่องข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3)

โดยหาก CIR ปฏิบัติผิดข้อตกลงตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ นอกจากนั้นการที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าค่างที่จากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที่ 1 ถึง 5 จำนวน 151 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปีนับแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปซึ่งค่าเช่าค่างที่ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนสูงของรายได้รวมของกองทุนรวมจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนและมีรายได้เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 6 ด้วย (รายละเอียดในข้อ 3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจัดการได้คำนึงถึงและดำเนินการจัดให้มีมาตรการซึ่งควรที่จะป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทุนรวมนี้ยังอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุน

3.12 เงื่อนไขการลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะ เป็นบางส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ

(2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวม ภายหลังจากการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และหรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังจากการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดีบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังจากการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งอาจใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

4. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและใน กรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

5. หลักเกณฑ์การลงทุน

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1.1 บริษัทจัดการต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- (ค) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่งบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

5.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหนี้ที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 5.1.10 ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยจะจัดให้มีการ

ประกันภัยดังต่อไปนี้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

(1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย และกำหนดให้กองทุนรวม และผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมทั้งนี้วิธีจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันภัยดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า ในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง) โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกที่ 645 ล้านบาท การคำนวณวงเงินเอาประกันภัยในปีแรกและในปีต่อไปอ้างอิงจากจำนวนที่จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมมูลค่าที่ดิน โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวเพียงพอสำหรับการสร้างโครงการใหม่ หากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด (จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาขายที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนได้สูงกว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกราย ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2556 โดยมูลค่าต้นทุนทดแทน ไม่รวมมูลค่าที่ดินของโครงการโรงแรมศรีพินนา เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน อยู่ที่ประมาณ 645 ล้านบาท)

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหาย และ/หรือบาดเจ็บจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างและ/หรือเกิดอุบัติเหตุ โดยที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า ในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว กองทุนรวมสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบโดยวงเงินเอาประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สามในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกสำหรับโครงการโรงแรมศรีพินนาอยู่ที่ประมาณ 20 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่างเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสม

เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

(3) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและผู้เช่า เป็นผู้เอาประกันประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก โดยกำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเบี้ยประกันภัย และกำหนดกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาเช่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

โดยวงเงินเอาประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกอยู่ที่ 422 ล้านบาท การคำนวณวงเงินเอาประกันภัยในปีแรกและในปีต่อไป อ้างอิงจากผลรวมของรายได้ค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมจะได้รับและต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าทรัพย์สินในแต่ละปีระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือน โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน มีความเหมาะสม เนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการโรงแรมศรีพินนาขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ควรจะเกินกว่า 24 เดือน

5.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในรายละเอียดโครงการ
- (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2)บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction)

5.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้อحكامที่ดังนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

5.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.15 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล

- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็น ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับ ตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือ กองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ หน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิก สามีญ์ของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขาย หลักรทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตรา แลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความ

นำเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ การหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่ง เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สกลหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้าประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมี มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา ดังต่อไปนี้

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สกลหลัง ผู้ค้า ประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสกลหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้า ประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติ การดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ใน ข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ
- (2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 5.1 ข้อ 5.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริหารจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน(ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า(เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลตอบแทนที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามี ความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว

บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 7.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 7.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 7.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1 และข้อ 7.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ สน. 25/2552
- 7.4 ภายใต้บังคับข้อ 7.5 และข้อ 7.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจงให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- ในกรณีที่น่าปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- 7.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 7.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 7.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 7.4 โดยอนุโลม

7.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบการถือหุ้นของผู้ลงทุนต่างด้าวอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

7.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

7.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 7.4(3) ข้อ 7.5(3) และข้อ 7.7 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้วและในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

7.11 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดหรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

10.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่ายพร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

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

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม(ถ้ามี)

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางการลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตัดสินใจถึงแนวทางการชอมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมด หรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืนจะกระทำผ่านมติของ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

- (1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน
- (2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจำนวน 1 คน ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ทั้งนี้ กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ในด้านการลงทุน และ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และเฉพาะกรรมการลงทุนตามข้อ (2) มีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการและพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำผิดกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเป็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 11.1(2) ข้างต้น

หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น

ใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุมหากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

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

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) พิจารณาแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืนพื้นที่จะต้องไม่ขัดกับ

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

- (3) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและ
ที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไป
เปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนรวม เว้น
แต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้
ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บน
พื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของ กองทุนรวม

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์ บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์	:	0-2470-3201
โทรสาร	:	0-2470-1996-7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่า
ด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจาก
สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ต่อไป

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้ง
ผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาก่อนกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้า
เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (ฉ) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

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

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลง

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขต
พญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2470-3201

โทรสาร : 0-2470-1996-7

และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางวราพร ประภาศิริกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4579
นายณรงค์ พันดาวงษ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3315
นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3844

ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคริชดา
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-7777

โทรสาร : 0-2264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
 สำนักงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรี
 ตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2256-2405-6

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
 กรุงเทพมหานคร 10900
 2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
 3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงาน
 ใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
 กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการ

จะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

18. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320

โทรศัพท์ : 0-2643-8223

โทรสาร : 0-2643-8224

ชื่อ : บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 2 ชั้น 17 อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2656-7000

โทรสาร : 0-2656-7111

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

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

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมของที่ปรึกษา ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบต่อไป

19.1 ที่ปรึกษาของกองทุนรวมซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอน กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2532 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 20 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2545 CID ได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเข้าจดทะเบียนหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2545 โดยปัจจุบัน CID มีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมด 600 ล้านบาท และมีกลุ่มนายสงกรานต์ อิศระ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

CID เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 – 2555 CID มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นมูลค่าโครงการกว่า 12,000 ล้านบาท ปัจจุบัน CID ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการโรงแรม โครงการอาคารสำนักงาน

และโครงการศูนย์การค้า ทั้งหมดรวม 8 แห่ง โดยล่าสุดในปี พ.ศ. 2555 CID ได้รับรางวัลที่สุดของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจาก Thailand Property Awards

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงข้อมูลทางการเงินของ CID ได้จากภาคผนวก 2: สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของ CID

21. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

21.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

21.2 ผู้บริหารทรัพย์สิน

ไม่มี

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ อาจมีปัญหายุ่งยาก หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจูงใจ และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา ยุบพรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 กรกฎาคม 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนบุคคล สำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัท จัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ภายในวัน และเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

22.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์ จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2556 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการ เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ บุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วย ลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิ ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวทุกราย จะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

22.2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและ จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

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

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนักกับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไปหากผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 23

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 26
- (2) ผากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากตามผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จะซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุน

ผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนด หรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

22.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลของบริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวมการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพดินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย(แล้วแต่กรณี)คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 22.5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 22.5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23.1 (3) (ข) และ (ค)
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23
- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23
- (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

22.5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

22.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเต็มจำนวนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกหรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 22.5.2 ข้อ 22.5.3 และข้อ 22.5.4 ทั้งนี้หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 22.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเองผู้รับประกันการจัด

จำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินคืนค่าของซื้อ

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้(เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ)โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

22.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

22.6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม

- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลและ/หรือคณะบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

22.6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

22.6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผู้กพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) โดยเอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นนอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อยู่ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนอาจไม่ได้รับจัดสรร หรือไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน ถ้าสัดส่วนการจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ถูกจัดสรรเต็มตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ถือเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนหมายถึงเฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายตามวิธีการเสนอขายและวิธีการชำระเงินจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดสำหรับผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนต่างจากที่กำหนดดังกล่าวให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 23.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายและในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยัง

ไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัท

จัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อนี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 23.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้นโดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในชุดเอกสารการจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบระยะเวลาและ/หรือเนื้อหาของเอกสารรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

- 1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- 1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- 1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่

กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่เจ้าหน้าที่หลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าหน้าที่หลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญเว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

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

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

24.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2(1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

24.5 ในการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 และข้อ 24.4 โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

24.6 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติม และร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.7 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

- (1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจาก

การจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

- (2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 24.8 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 22.5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) เงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจำนวนเงินลดทุน ความถี่ และความเหมาะสมในการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
 - (ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ซึ่งได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
- 26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

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

กรณีระบบไร่ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการ

โอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อที่มืออยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (3)
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหายหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- 7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 8) หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อเท็จจริงใด ๆ ที่ได้แจ้งไว้กับบริษัท และ/หรือ นายทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะแจ้งให้บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน ทราบ หากมิได้มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน จะถือเอาข้อมูลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียน เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน
- 9) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีพันธสัญญาหรือข้อตกลงกับรัฐต่างประเทศ หรือหน่วยงานของรัฐต่างประเทศ หรือมีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐต่างประเทศ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วในขณะนี้หรือจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance (FATCA) ของประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะ

ปฏิบัติการและดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศนั้น ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน การหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนมีสิทธิดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศ

- 10) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัท

ดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

- (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน
- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายละตาม หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นรายละตามหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายละตาม
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละตามโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความ

รับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย
หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่
กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อ
ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือ
จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่ง
ทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และ
แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแล
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติ
ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้ง
ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้
ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

- (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

- (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหุ้นลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เจ้าจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

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

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วย หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ใน
โครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก
บริษัทจัดการ

- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการ
กองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความ
เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบ
ดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัท
จัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติ
หน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ
ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่
ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิก
กองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว
หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ
(2) หรือข้อ(3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ
ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย
ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็น
บริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและ
กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบ
กำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบ
จากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการ
สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิ
ได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของ
ระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจาก
การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
- ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแล

ผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

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

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือ หน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

- (3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
- ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน : ไม่มี
ครั้งแรก
 - ในการเสนอขายเพิ่มเติม : ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (3) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี
- (4) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
- (5) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (6) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (7) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจําหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (9) อื่นๆ : ไม่มี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี :

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี :

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

- (3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี :

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม เป็นต้น

- (5) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป คราวละไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย

- (6) ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป คราวละไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม

- (7) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน : ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม

- (8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม: ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า แต่ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท) ต่อปี ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและ

สำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป จะกำหนดให้ไม่เกิน
คราวละ 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาท)

(9) อื่นๆ :

- (9.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง
- (9.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัท
จัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (9.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่า
ทนายความ ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดย
บริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (9.4) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัท
จัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (9.5) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์
หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง
- (9.6) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
- (9.7) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจด
ทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียม
วิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว
- (9.8) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์
- (9.9) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับ
ภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกักองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปล
หนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกักองทุนรวม และ
ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (9.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน
- (9.11) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่าย
อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (9.12) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ
ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (9.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวม
- (9.14) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9.15) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทุนรวม
- (9.16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (9.17) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย
- (9.18) ค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและ/หรือผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือหมดอายุ
- (9.19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย
- (9.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (9.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี
- (9.22) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (9.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน
- (9.24) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับ

หนังสือได้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น

(9.25) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวมจนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวันค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 28 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี)

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 นี้ トラบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 28.1 และ 28.2 อย่างไรก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

- (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28.1 และ 28.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะตีประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนตามข้อ 2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย
- 29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 29.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จำนวนและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (2) จำนวนมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

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

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

- 31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว
- 31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง ให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติดีความเสี่ยงอย่างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติความเสี่ยงอย่างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดีให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (โดยไม่ชักช้าและไม่เกิน 10 วันทำการ) และจะประกาศทาง

หนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการ ขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วย ลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน หนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วย ลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และ ความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในหัวข้อ 7 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการ ถือหน่วยลงทุน

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมใน วันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 35.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ใน โครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ ดำเนินการตามข้อ 24.6 (2)
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวม
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วย ลงทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 7 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในหัวข้อ 27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการและหัวข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นต้น
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น
- เพื่อประโยชน์ในเรื่องสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการ อาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ หากในระยะเวลาใด ๆ ตลอดอายุของกองทุนรวมมีจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 250 ราย

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

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

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

หนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใดๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

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

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการ จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วย ลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์ อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับ จากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือ หน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนเป็น ลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน อย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ วันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่ น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุน ดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความ พร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

40. อื่น ๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้ บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาท โดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็น เพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 และ 5.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ ณ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะ เป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และหรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับและ /หรือจรรยาบรรณหรือข้อตกลงของกองทุนรวมหรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหายหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะดำเนินการและแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าวโดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก 1

สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการโรงแรมศรีพินนาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
และ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ DESKTOP VALUATION

ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพันทนา”

ถนนสายอ่าวมะขาม – แหยมพันทนา (ทางหลวงหมายเลข 4129)

ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ชื่อลูกค้า : บริษัท ชาญอุสินระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

(เลขที่อ้างอิง R0280/2013)

สำหรับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

65/192, ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

www.knightfrank.co.th

พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ที่ VL/ps/R0280/2013

วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22

เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

เรียน **คุณเมธี วินิชบุตร**

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการกลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพันวา” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ 8 ตัดถนนโครงการศรีพันวา ภูเก็ต แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+100 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในลักษณะการประเมินมูลค่าแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพันวา” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ 8 ตัดถนนโครงการศรีพันวา ภูเก็ต แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+100 ในตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการ उपयोगสูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ในลักษณะ Desktop Valuation ได้พิจารณาอ้างอิงถึงรายงานประเมินมูลค่าเต็มแบบเต็มรูป (Full Valuation) เลขที่อ้างอิงถึง R0518/2012 ลงวันที่ประเมิน 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 และอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับใหม่ในการใช้ประกอบการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บนสมมติฐานและเงื่อนไขตามรายงานการประเมินมูลค่าเต็ม

อนึ่ง ในการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ได้มีการตั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องซึ่งมิได้มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร มูลค่าที่ประเมินตามรายงานนี้จึงเป็นมูลค่าตามสมมติฐานที่กำหนดเท่านั้น

บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่าช่วง สัญญาต่างๆ และข้อจำกัดเรื่องทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

- มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : 1,793,000,000.-บาท
(Market Value for the Existing Use) (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

 
Knight
Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายณภา พุทธานู

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.301

เอกสารแนบท้าย

- 1 - สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2 - สมมติฐานและการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้
- 3 - สมมติฐานและการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน
- 4 - สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5 - โครงสร้างกองทุน
- 6 - เงื่อนไขการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation

เอกสารแนบท้าย 1

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ DESKTOP VALUATION
ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพินวา”
ถนนสายอ่าวมะขาม – แหลมพินวา (ทางหลวงหมายเลข 4129)
ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

1. เลขที่อ้างอิง : R0280/2013
2. วันที่ประเมินมูลค่า : 1 เมษายน พ.ศ. 2556
3. วัตถุประสงค์ของรายงาน : เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา
4. ที่ตั้งทรัพย์สิน : โรงแรมศรีพินวา ตั้งอยู่เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ 8 ภายในบางส่วนของโครงการศรีพินวา ภูเก็ต ติดถนนภายในโครงการศรีพินวา ภูเก็ต แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม - แหลมพินวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3+300 ในตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
5. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันมีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิครอบครอง (น.ส. 3 ก) - (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมศรีพินวา” ภายในโครงการศรีพินวา ภูเก็ต มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้:-

- **รายละเอียดโรงแรมโดยสังเขป**

โรงแรมศรีพินวา เป็นส่วนหนึ่งของโครงการศรีพินวา ภูเก็ต ทายอดเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 เริ่มต้นด้วยห้องพักจำนวน 11 ห้อง และปัจจุบันเปิดให้บริการรวม 45 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักแบบวิลล่า จำนวน 38 ห้อง (หลัง) และห้องพักแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Pool Suite) จำนวน 7 ห้อง พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ประกอบด้วย ห้องประชุม-สัมมนา, สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, ศูนย์ออกกำลังกาย ฟิตเนสเซ็นเตอร์, ห้องนวด Spa & Beauty, ห้องอาหารและที่จอดรถภายนอกอาคาร

- **ที่ดิน**

ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก) จำนวนรวม 16 ฉบับ ตั้งกระจายอยู่ตามแนวถนนโครงการศรีพินวา ภูเก็ต มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 21 ไร่ 2 งาน 55.00 ตารางวา (8,655.00 ตารางวา หรือ 21.6375 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการศรีพินวา ภูเก็ต ประมาณ 10.00-85.00 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ลาดชันเนินเขา และที่ดินบนเขา ปัจจุบันมีการปรับสภาพพื้นที่แล้วบางส่วน มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามภูมิประเทศ และใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโครงการศรีพินวา ภูเก็ต

- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

ได้แก่ อาคารวิลล่าพักอาศัย, อาคาร POOL CLUB, อาคารต้อนรับและห้องอาหาร, อาคารสปา, อาคารบ้านพักพนักงาน, อาคาร M & E และห้องพักพนักงาน, อาคารเทนนิส คอร์ท และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวนรวม 44 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 19,923.22 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 4, 6 และ 7 ปี สภาพอาคารโดยทั่วไปมีสภาพดี มีการตกแต่งและบำรุงรักษาดี มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้:-

ที่	อาคาร	จำนวนอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)
1	อาคารวิลล่า แบบ 1 ห้องนอน (เฟส 1)	3	237.040	711.120
2	อาคารวิลล่าแบบ 2 ห้องนอน (เฟส 1)	5	290.070	1,450.350
3	อาคารแฟมิลี่สูทแบบ 1 ห้องนอน (เฟส 2)	1	177.060	177.060
4	อาคารแฟมิลี่สูทแบบ 1 ห้องนอน (เฟส 2)	2	186.435	372.870
5	อาคารแฟมิลี่สูทแบบ 2 ห้องนอน (เฟส 2)	3	382.000	1,146.000
6	อาคารแฟมิลี่สูทแบบ 2 ห้องนอน (เฟส 2)	1	394.920	394.920
7	อาคารลัคซูรี่ วิลล่า Type A - 1 ห้องนอน (เฟส 3)	10	275.750	2,757.500
8	อาคารลัคซูรี่ วิลล่า Type A แบบเตียง -1 ห้องนอน (เฟส 3)	1	348.570	348.570
9	อาคารลัคซูรี่ วิลล่า Type B - 1 ห้องนอน (เฟส 3)	6	273.450	1,640.700
10	อาคารลัคซูรี่ วิลล่า Type B - 2 ห้องนอน (เฟส 3)	6	333.450	2,000.700
11	อาคารต้อนรับและห้องอาหาร	1	887.950	887.950
12	อาคารสปา	1	2,109.700	2,109.700
13	อาคาร Pool Club	1	2,521.18	2,521.18
14	อาคารบ้านพักพนักงาน	1	334.300	334.300
15	อาคาร M & E และห้องพักพนักงาน	1	1,129.900	1,129.900
16	อาคารเทนนิส คอร์ท	1	1,940.400	1,940.400
	รวม	44	-	19,923.22

หมายเหตุ:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีพื้นที่ภายนอกอาคาร ของอาคาร บาร์เครื่องดื่ม อาคารต้อนรับ (POOL CLUB) พื้นที่รวม ประมาณ 1,194.73 ตารางเมตร และอาคารต้อนรับ ห้องอาหาร พื้นที่ประมาณ 316.24 ตารางเมตร รวมพื้นที่ ทั้งหมดประมาณ 1,510.97 ตารางเมตร จากการสำรวจ ตรวจสอบ และสอบถามจากทางบริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ในส่วนของทางเดิน ทางเชื่อม ระหว่างอาคาร หากมีการรื้อถอน หรือปิดการใช้ประโยชน์ ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มิได้สรุปรวมพื้นที่ภายนอกอาคารดังกล่าวเป็นมูลค่าของทรัพย์สินแต่อย่างใด (ดูมูลค่าดังกล่าวข้างต้นในหัวข้อ 12.2.4)

6. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ

7. ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ผังเมือง

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ข้อกำหนดของกฎหมายอื่นๆ

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 6 ตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553

8. โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

9. เอกสารสิทธิ์

อาคารโรงแรม ห้องพักแบบวิลล่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	321	2	4 ก. / 21	10	3	65.00	อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE A - B and POOL CLUB BUILDING (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 7 ห้อง) เลขที่ 88/71-91
2	1725	27	18 ก. / 25	0	2	20.00	อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA TYPE PV 01-02 เลขที่ 88/11-12
3	1726	28	18 ก. / 26	0	2	25.00	อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA TYPE PV 03-04 เลขที่ 88/13-14
4	1727	29	18 ก. / 27	0	2	31.00	อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA TYPE PV 05-06 เลขที่ 88/15-16
5	1731	33	18 ก. / 31	0	3	25.00	อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA TYPE PV 10-11 เลขที่ 88/20-21
6	1771	14	18 ข. / 21	0	1	62.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FS 20 เลขที่ 88/60
7	1773	16	18 ข. / 23	0	1	60.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FG 19/1 และ 19/2 เลขที่ 88/58-59
8	1915	44	20 ก. / 15	0	0	52.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FS 01/1 เลขที่ 88/31
9	1827	43	19 ก. / 27	0	1	18.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FS 05 เลขที่ 88/36-37
10	1828	44	19 ก. / 28	0	1	45.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FS 12 เลขที่ 88/57
11	1829	45	19 ก. / 29	0	1	25.00	อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FG 13 เลขที่ 88/56
12	1864	28	19 ข. / 14	1	3	11.00	อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE A - B เลขที่ 88/82, 88/87 และ 88/92-93
รวมเนื้อที่				17	0	39.00	

ส่วนบริการและอำนวยความสะดวก

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
13	350	4	4 ก. / 50	1	3	97.00	อาคาร Sport Center และอาคารบ้านพักพนักงาน
14	1858	48	19 ก. / 8	0	2	42.00	อาคารสปา
15	1860	20	19 ข. / 10	1	0	50.00	อาคารสปา
16	1888	54	19 ข. / 38	0	3	27.00	อาคารต้อนรับ-RECEPTION/BABA
รวมเนื้อที่				4	2	16.00	
รวมเนื้อที่ทั้งหมด				21	2	55.00	

ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

- สิทธิในที่ดิน : สิทธิครอบครอง (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ลำดับที่ 1 และ 12 ติดจําจองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ลำดับที่ 2,3-11, 13-16 ติดจําจองเป็นประกันกับธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

10. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการพาณิชย์กรรม (ประเภทโรงแรมและ/หรือโครงการ VILLA ตามสภาพปัจจุบัน)
11. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับตรวจสอบผล
12. มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : 1,793,000,000.-
(Market Value for the Existing Use) (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงระหว่าง บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด โดยอยู่บนสมมติฐานที่ บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะทำการจดทะเบียนจ่ายอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายหลังจากได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับทางกองทุนแล้ว เนื่องจากในปัจจุบันทรัพย์สิน และแปลงทางมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกัน ทั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะพิจารณาประเมินมูลค่าบนสมมติฐานที่ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า – ออกแต่อย่างใด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พฤษภาคม พ.ศ. 2556

เอกสารแนบท้าย 2

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้-แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

สมมติฐานประกอบการประเมิน

- 1) ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ได้พิจารณาอัตราค่าห้องพัก, รายได้, ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และรายจ่าย จากผลประกอบการปีที่ผ่านมา ที่ทางบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้จัดหาให้ ประกอบกับการพิจารณา สถานการณ์ทางการตลาดปัจจุบัน อุปสงค์ อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหารงานในปัจจุบัน
- 2) จำนวนห้องพักที่สามารถให้บริการได้ในแต่ละวันเท่ากับ 45 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักส่วนวิลล่า เฟส 1, 2 และ 3 จำนวน 38 หลัง และ ห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวน 7 ห้อง
- 3) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) คำนวณอัตราการเข้าพัก จากอัตราการเข้าพักในปีก่อนเปรียบเทียบกับอัตราการเข้าพักที่คาดการณ์โดยอิงจาก สถานการณ์ทางการตลาดในปัจจุบัน สำหรับห้องพักในสวนวิลล่า เฟส 1, 2 และ 3 นั้น ปีที่ 1 กำหนดที่ 50%, ปีที่ 2 กำหนดที่ 60%, ปีที่ 3 กำหนดที่ 60% และปีที่ 4 เป็นต้นไป กำหนดที่ 60% ส่วนห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Pool Suite) ซึ่งเป็นการบริหารแบบรายเดือน ปีที่ 1 กำหนดที่ 60%, ปีที่ 2 กำหนดที่ 65% และปีที่ 3 กำหนดที่ 70% และปีที่ 4 เป็นต้นไป กำหนดที่ 75%
- 4) รายได้
รายได้ห้องพัก กำหนดอัตราค่าห้องพัก (Average Room Rate) สำหรับห้องพักส่วนวิลล่า เฟส 1, 2 และ 3 ปีที่ 1 และ 2 กำหนดไว้ที่ 21,500 บาทต่อห้องต่อคืน มีอัตราการเติบโตของราคาห้องพักเพิ่มขึ้น โดยอ้างอิงจาก สถานการณ์ทางการตลาดในปัจจุบันโดย ปีที่ 2-7 กำหนดที่ 5% และตั้งแต่ปีที่ 8-9 ไม่มีการเติบโต ปีที่ 10 กำหนดที่ 7% และปีที่ 11 กำหนดที่ 5% ส่วนห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Pool Suite) ซึ่งเป็นการบริหารแบบรายเดือน ปีที่ 1 และ 2 กำหนดไว้ที่ 12,000 บาทต่อห้องต่อคืน มีอัตราการเติบโตของราคาห้องพักเพิ่มขึ้น โดยปีที่ 2-7 กำหนดที่ 5% และตั้งแต่ปีที่ 8-9 ไม่มีการเติบโต ปีที่ 10 กำหนดที่ 7% และปีที่ 11 กำหนดที่ 5%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ปีที่ 1 กำหนดไว้ที่ 8,000 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องที่เข้าพัก) และปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี (สำหรับรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 8,000 บาทต่อห้องต่อคืน แบ่งเป็น รายได้จากค่าอาหาร 4,500 บาทต่อห้องต่อคืน รายได้จากค่าเครื่องดื่ม 2,500 บาทต่อห้องต่อคืน และรายได้ อื่นๆ อาทิ จัดเลี้ยง 1,000 บาทต่อห้องต่อคืน)
รายได้ค่าโทรศัพท์ ปีที่ 1 กำหนดไว้ที่ 50 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องที่เข้าพัก) และปรับเพิ่มขึ้น 1% ทุกปี
รายได้อื่นๆ ปีที่ 1 กำหนดไว้ที่ 4,300 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องที่เข้าพัก) และปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี
- 5) ต้นทุนขาย
แผนกห้องพัก

- 1) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับแผนกห้องพัก กำหนดไว้ที่ 1,800 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องที่เข้าพัก) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
- 2) ต้นทุนอื่นๆ ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนกห้องพัก กำหนดไว้ที่ 1,000 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องที่เข้าพัก) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม
 - 1) ต้นทุนทางตรงของอาหาร กำหนดไว้ที่ 30% ของรายได้ค่าอาหาร
 - 2) ต้นทุนทางตรงของเครื่องดื่ม กำหนดไว้ที่ 25% ของรายได้ค่าเครื่องดื่ม
- 3) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับแผนกอาหารและเครื่องดื่ม กำหนดไว้ที่ 15% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- 4) ต้นทุนอื่นๆ ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนกอาหารและเครื่องดื่ม กำหนดไว้ที่ 12% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
แผนกโทรศัพท์ กำหนดไว้ที่ 40% ของรายได้ค่าโทรศัพท์
แผนกอื่นๆ
 - 1) ต้นทุนทางตรง กำหนดไว้ที่ 30% ของรายได้แผนกอื่นๆ
 - 2) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับแผนกอื่นๆ กำหนดไว้ที่ 10% ของรายได้แผนกอื่นๆ
- 6) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ
แผนกธุรการ / ทั่วไป
 - 1) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับแผนกธุรการ / ทั่วไป กำหนดไว้ที่ 900 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
 - 2) ต้นทุนอื่นๆ ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับแผนกธุรการ / ทั่วไป กำหนดไว้ที่ 800 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด
 - 1) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด กำหนดไว้ที่ 800 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
 - 2) ต้นทุนอื่นๆ ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด กำหนดไว้ที่ 450 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี
ต้นทุนพลังงาน กำหนดไว้ที่ 1,200 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง

- 1) เงินเดือน เงินเดือนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง กำหนดไว้ที่ 500 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
- 2) ต้นทุนอื่นๆ ต้นทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง กำหนดไว้ที่ 450 บาทต่อห้องต่อคืน (คำนวณจากจำนวนห้องพักต่อปี) มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี
- 7) ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee) กำหนดที่ 2% ของรายได้รวม
- 8) ค่าประกันภัย กำหนดที่ 0.12% ของมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง 674,000,000 บาท
- 9) ภาษีและค่าธรรมเนียม กำหนดที่อัตรา 12.50% ที่ 15% ของรายได้จากห้องพัก
- 10) เงินจูงใจจากค่าบริหาร กำหนดที่ 6% ของรายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร
- 11) เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา กำหนดที่ 3.50% ของรายได้รวม

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 11 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้ สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนร้อยละ 8.5 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ 8.5%

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบัน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า) มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.64 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.64 ถึงร้อยละ 11.64

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9 ถึง 11 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

การประเมินมูลค่า

ระยะเวลาประมาณการ 10 ปี

วิธีคิดลดกระแสเงินสด			
ปีที่	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
1	85,908,871		85,908,871
2	124,724,729		124,724,729
3	134,984,058		134,984,058
4	145,892,986		145,892,986
5	155,497,166		155,497,166
6	165,626,734		165,626,734
7	176,308,739		176,308,739
8	187,571,593		187,571,593
9	187,122,184		187,122,184
10	186,698,649	-83,816,854	2,497,649,050
Terminal Value Calculations		อัตราคิดลด	10.00%
11	203,555,217	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดหรือประมาณ (บาท/ห้อง)	1,792,570,831
Capitalised @ 8.50%	2,394,767,254		1,793,000,000
			39,834,907

SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - End Year 11		
Discount Rate		8.00%	8.50%	9.00%
9.50%		1,914,582,174	1,856,300,845	1,804,495,218
10.00%		1,848,256,545	1,792,570,831	1,743,072,419
10.50%		1,784,852,437	1,731,635,747	1,684,332,022

Sri Panwa - Cham Issara

จำนวนห้องพักทั้งหมด (วิลล่า) 45 หลัง

ประมาณการทางการเงิน

ช่วงเวลา	ประมาณการทางการเงิน											
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	
4	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจที่ต่ำและมีการปรับเพิ่มค่าเช่าเนื่องตามปกติ											
ห้องพักแบบวิลล่า (Pool Vila Family Suite and Luxury Villa)	ช่วงไม่ปรับค่าเช่า											
ห้องพักแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Pool Suite)	ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ											
จำนวนห้องพักต่อปี	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	
จำนวนห้องที่เข้าพัก	6,935	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	8,322	
อัตราการครองครองห้องพัก(%)	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	21,500	22,575	23,704	24,889	26,133	27,440	28,812	30,253	30,253	30,253	32,370	
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	7.00%	
จำนวนห้องพักต่อปี	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	2,555	
จำนวนห้องที่เข้าพัก	1,533	1,661	1,789	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	
อัตราการครองครองห้องพัก(%)	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	12,000	12,600	13,230	13,892	14,586	15,315	16,081	16,885	16,885	16,885	18,067	
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	7.00%	
เฉลี่ยอัตราการครองครอง	52%	61%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน	19,780	5.74%	20,916	4.47%	21,851	4.48%	22,831	5.00%	23,972	5.00%	25,171	
รายได้	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
ห้องพักแบบวิลล่า (Pool Vila Family Suite and Luxury Villa)	149,102,500	89.0%	187,869,150	90.0%	197,262,608	89.3%	207,125,738	88.6%	217,482,025	88.6%	228,356,126	88.6%
ห้องพักแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Pool Suite)	18,396,000	11.0%	20,925,450	10.0%	23,661,855	10.7%	26,619,587	11.4%	29,948,095	11.4%	30,815,499	11.4%
รวมรายได้จากห้องพัก	167,498,500	61.56%	208,794,600	61.96%	220,924,463	62.07%	233,745,325	62.18%	245,432,591	62.41%	257,704,221	62.63%
ค่าสาธารณูปโภคและเครื่องใช้	67,744,000	24.90%	83,056,480	24.65%	87,484,134	24.58%	92,133,111	24.51%	95,818,435	24.36%	99,651,173	24.22%
ค่าโทรศัพท์	423,400	0.16%	504,129	0.15%	515,686	0.14%	527,424	0.14%	532,698	0.14%	538,025	0.13%
รายได้อื่น ๆ (สถาปัตย์ วิศวกร กิจการ กิโปรย ฯลฯ)	36,412,400	13.38%	44,642,858	13.25%	47,022,722	13.21%	49,521,547	13.17%	51,502,409	13.10%	53,562,505	13.02%
รวมรายได้	272,078,300	100.00%	336,998,067	100.00%	355,947,005	100.00%	375,927,407	100.00%	393,286,133	100.00%	411,455,924	100.00%
ต้นทุนขายและบริการแต่ละแผนก	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
แผนกห้องพัก	23,710,400	14.16%	28,690,424	13.74%	29,826,177	13.50%	31,002,615	13.26%	31,824,044	12.97%	32,667,943	12.68%
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	35,015,180	51.69%	42,929,818	51.69%	45,218,362	51.69%	47,621,302	51.69%	49,526,154	51.69%	51,507,200	51.69%
โทรศัพท์	211,700	50.00%	252,064	50.00%	257,843	50.00%	263,712	50.00%	266,349	50.00%	269,013	50.00%
แผนกอื่น ๆ	18,206,200	50.00%	22,321,429	50.00%	23,511,361	50.00%	24,760,774	50.00%	25,751,204	50.00%	26,781,253	50.00%
รวมต้นทุนขาย	77,143,480	28.35%	94,193,735	27.95%	98,813,743	27.76%	103,648,402	27.57%	107,367,751	27.30%	111,225,408	27.03%
รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)	194,934,820	71.65%	242,804,332	72.05%	257,133,262	72.24%	272,279,005	72.43%	285,918,382	72.70%	300,230,515	72.97%
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
แผนกจรรยาทั่วไป	27,922,500	10.26%	28,628,775	8.50%	29,353,610	8.25%	30,097,510	8.01%	30,860,993	7.85%	31,644,591	7.69%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด	20,531,250	7.55%	21,073,275	6.25%	21,630,083	6.08%	22,202,086	5.91%	22,789,712	5.79%	23,393,399	5.69%
ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำค่าไฟ)	19,710,000	7.24%	20,104,200	5.97%	20,506,284	5.76%	20,916,410	5.56%	21,334,738	5.42%	21,761,433	5.29%
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	15,603,750	5.74%	15,997,950	4.75%	16,402,498	4.61%	16,817,674	4.47%	17,243,768	4.38%	17,681,076	4.30%
รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ	83,767,500	30.79%	85,804,200	25.46%	87,892,475	24.69%	90,033,680	23.95%	92,229,211	23.45%	94,480,498	22.96%
รายได้จากการดำเนินการ	111,167,320	40.86%	157,000,132	46.59%	169,240,787	47.55%	182,245,324	48.48%	193,689,171	49.25%	205,750,018	50.01%
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee)	5,441,566	2.00%	6,739,961	2.00%	7,118,940	2.00%	7,518,548	2.00%	7,865,723	2.00%	8,229,118	2.00%
รายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร	105,725,754	38.86%	150,260,171	44.59%	162,121,847	45.55%	174,726,776	46.48%	185,823,449	47.25%	197,520,899	48.01%
ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
ค่าประกันภัยต่างๆ	810,000	0.30%	810,000	0.24%	810,000	0.23%	810,000	0.22%	810,000	0.21%	810,000	0.20%
ภาษีและค่าธรรมเนียม	3,140,597	1.15%	3,914,899	1.16%	4,142,334	1.16%	4,382,725	1.17%	4,601,861	1.17%	4,831,954	1.17%
ค่าธรรมเนียม (Incentive Management Fee)	6,343,545	2.33%	9,015,610	2.68%	9,727,311	2.73%	10,483,607	2.79%	11,149,407	2.83%	11,851,254	2.88%
เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)	9,522,741	3.50%	11,794,932	3.50%	12,458,145	3.50%	13,157,459	3.50%	13,765,015	3.50%	14,400,957	3.50%
รายได้สุทธิจากการดำเนินการ - (EBIT)	85,908,871	31.58%	124,724,729	37.01%	134,984,058	37.92%	145,892,986	38.81%	155,497,166	39.54%	165,626,734	40.25%

เอกสารแนบท้าย 3

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation)-สำหรับการตรวจสอบผล

- **ที่ดิน-โดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)**

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในละแวกใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้าย รายงาน พบว่า ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนศักดิ์เดชน์ (ทางหลวงหมายเลข 4023) ถนนสายอำวมะขาม – แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) และตามซอยแยกต่างๆ ของถนนสายหลักข้างต้น บริเวณ อำวมะขาม ที่สามารถมองเห็นทะเล มีระดับราคาเสนอขายประมาณ 9,200,000-25,000,000 บาทต่อไร่ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ สำหรับข้อมูล ตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สิน ประกอบด้วย ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1, 5 และ 6 โดยข้อมูล ตลาดแปลงที่ 1 เป็นที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินประมาณ 5.6425 ไร่ มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000,000.- บาทต่อไร่ มีทำเลที่ตั้ง และถนนผ่านหน้าที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน แต่มีสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภค ด้อยกว่าทรัพย์สิน ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5 เป็นที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินประมาณ 26 ไร่ มีราคาเสนอขาย ประมาณ 15,000,000.-บาทต่อไร่ มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และถนนผ่านหน้าที่ดินด้อย กว่าทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดแปลงที่ 6 เป็นที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินประมาณ 17.9875 ไร่ มีราคาซื้อ-ขาย ประมาณ 10,284,000.-บาทต่อไร่ (กรกฎาคม พ.ศ. 2552) มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และ ถนนผ่านหน้าที่ดินด้อยกว่าทรัพย์สิน เมื่อพิจารณาจากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้วทำการปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ทศนิยมสภาพ สภาพ ทรัพย์สิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ข้อกำหนดผังเมือง เป็นต้น ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้ :-

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	1	5	6	
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายอำวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129)	ติดทางสาธารณะ แยกจากถนนเทพประทาน และติดทะเล	ติดถนนเทพประทาน และติดทะเล	ติดถนนภายในโครงการ ศรีพันวา ภูเก็ต
เนื้อที่ดิน (ไร่)	5.6425	26.000	17.9875	21.6375
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	50	80	10	15
ระดับที่ดิน	เนินเขา	.00	เนินเขา	.00
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย	โครงการที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	25,000,000	15,000,000	-	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	24,000,000	14,000,000	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	-	-	10,284,000	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	ธันวาคม พ.ศ 2555	ธันวาคม พ.ศ 2555	กรกฎาคม พ.ศ. 2552	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	-	-	3,085,200	
ปรับส่วนต่างของค่าที่ดิน (บาท/ไร่)	-	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)	24,000,000	14,000,000	13,369,200	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	5	%	6
ทำเลที่ตั้ง	(30)%	(7,200,000)	30%	4,200,000	35%	4,679,220
สภาพแวดล้อม	25%	6,000,000	25%	3,500,000	30%	4,010,760
ขนาดที่ดิน	%		%		%	
รูปแปลงที่ดิน	%		%		%	
หน้ากว้างที่ดิน	%		%		%	
สาธารณูปโภค	35%	8,400,000	35%	4,900,000	35%	4,679,220
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	(10)%	(2,400,000)	25%	3,500,000	25%	3,342,300
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	%		%		%	
ข้อกำหนด (ผังเมือง) /กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
มุมมองทัศนียภาพ (วิว)	5%	1,200,000	%		%	
รวม	25%	6,000,000	115%	16,100,000	125%	16,711,500
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		30,000,000		30,100,000		30,080,700

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	30,000,000	25,200,000	0.4344	2.3020	0.2455	7,365,287
5	30,100,000	16,100,000	0.2775	3.6032	0.3843	11,566,703
6	30,080,700	16,711,500	0.2881	3.4714	0.3702	11,136,314
รวม	90,180,700	58,011,500	1.0000	9.3766	1.0000	30,068,304
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						30,000,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 21 ไร่ 2 งาน 55.00 ตารางวา (21.6375 ไร่)

หรือ 21.6375 ไร่ @ 30,000,000.- บาท : 649,125,000.- บาท
หรือประมาณ : 649,000,000.- บาท

● อาคารสิ่งปลูกสร้าง – โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

12.2.2.1 อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	หน่วย	ราคา	หน่วย	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
1) ส่วนอาคารห้องพัก (โรงแรม)						
1.1 อาคารบ้านเดี่ยวแบบพูลวิลล่า-POOL VILLA						
1. อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA TYPE PV - 1 ห้องนอน (PV 01 - 03)						
<u>งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก</u>						
พื้นที่ภายในอาคาร	85.55	ตารางเมตร @	25,000	บาท	2,138,750	
- พื้นที่ศาลาพักผ่อน	17.90	ตารางเมตร @	21,000	บาท	375,900	
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	26.80	ตารางเมตร @	17,000	บาท	455,600	
- พื้นที่เฉลียง	43.54	ตารางเมตร @	12,000	บาท	522,480	
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	47.25	ตารางเมตร @	18,000	บาท	850,500	
- พื้นที่จัดสวน	9.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	81,000	
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	7.00	ตารางเมตร @	10,000	บาท	70,000	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	237.04	ตารางเมตร @	18,960	บาท	4,494,230	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 7 ปี)	14%		629,192	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ						3,865,038
<u>งานตกแต่งอาคาร</u>						
พื้นที่ภายในอาคาร	85.55	ตารางเมตร @	21,000	บาท	1,796,550	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 7 ปี)	21%		377,276	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ						1,419,275
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)						5,284,312
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 3 ยูนิต)						15,852,937
2. อาคารวิลล่าแบบ POOL VILLA PV - 2 ห้องนอน (PV 04 - 06, 10 และ 11)						
<u>งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก</u>						
พื้นที่ภายในอาคาร	136.46	ตารางเมตร @	25,000	บาท	3,411,500	
- พื้นที่ศาลาพักผ่อน	17.90	ตารางเมตร @	21,000	บาท	375,900	
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	26.80	ตารางเมตร @	17,000	บาท	455,600	
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	52.26	ตารางเมตร @	12,000	บาท	627,120	
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	47.25	ตารางเมตร @	18,000	บาท	850,500	
- พื้นที่จัดสวน	2.40	ตารางเมตร @	9,000	บาท	21,600	
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	7.00	ตารางเมตร @	10,000	บาท	70,000	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	290.07	ตารางเมตร @	20,037	บาท	5,812,220	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 7 ปี)	14%		813,711	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ						4,998,509
<u>งานตกแต่งอาคาร</u>						
พื้นที่ภายในอาคาร	136.46	ตารางเมตร @	21,000	บาท	2,865,660	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 7 ปี)	21%		601,789	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ						2,263,871
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)						7,262,381
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 5 ยูนิต)						36,311,903
3. อาคารวิลล่าแบบ FAMILY SUITE TYPE FS- 1 ห้องนอน (FS 01/1)						
<u>งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก</u>						
พื้นที่ภายในอาคาร	93.06	ตารางเมตร @	25,000	บาท	2,326,500	
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	2.00	ตารางเมตร @	17,000	บาท	34,000	
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	16.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	192,000	
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	33.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	594,000	
- พื้นที่จัดสวน	13.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	117,000	
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	20.00	ตารางเมตร @	10,000	บาท	200,000	

รวมต้นทุนทดแทนใหม่	177.06	ตารางเมตร @	19,561	บาท	3,463,500
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	12%		415,620
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					3,047,880
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	93.06	ตารางเมตร @	21,000	บาท	1,954,260
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		351,767
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					1,602,493
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					4,650,373
4. อาคารวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FS- 2 ห้องนอน (FS05, 12 และ 20)					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร	287.00	ตารางเมตร @	25,000	บาท	7,175,000
- พื้นที่ห้องครัว	7.00	ตารางเมตร @	20,000	บาท	140,000
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	25.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	300,000
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	34.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	612,000
- พื้นที่ทางเดินเข้าอาคาร	11.00	ตารางเมตร @	7,000	บาท	77,000
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	18.00	ตารางเมตร @	10,000	บาท	180,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	382.00	ตารางเมตร @	22,209	บาท	8,484,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	12%		1,018,080
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					7,465,920
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	287.00	ตารางเมตร @	21,000	บาท	6,027,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		1,084,860
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					4,942,140
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					12,408,060
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 3 ยูนิต)					37,224,180
5. อาคารวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FG- 2 ห้องนอน (FG13)					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร	211.33	ตารางเมตร @	25,000	บาท	5,283,250
- พื้นที่ห้องครัว	6.00	ตารางเมตร @	20,000	บาท	120,000
- พื้นที่ศาลาพักผ่อน	22.05	ตารางเมตร @	21,000	บาท	463,050
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	80.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	960,000
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	41.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	738,000
- พื้นที่ทางเดินเข้าอาคาร	22.00	ตารางเมตร @	7,000	บาท	154,000
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	12.54	ตารางเมตร @	10,000	บาท	125,400
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	394.92	ตารางเมตร @	19,861	บาท	7,843,700
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	12%		941,244
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					6,902,456
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	211.33	ตารางเมตร @	21,000	บาท	4,437,930
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		798,827
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					3,639,103
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					10,541,559
6. อาคารวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FG - 2 ห้องนอน (FG19/1-19/2)					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร	211.33	ตารางเมตร @	25,000	บาท	5,283,250
- พื้นที่ห้องครัว	6.00	ตารางเมตร @	20,000	บาท	120,000
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	80.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	960,000
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	41.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	738,000
- พื้นที่ทางเดินเข้าอาคาร	22.00	ตารางเมตร @	7,000	บาท	154,000
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	12.54	ตารางเมตร @	10,000	บาท	125,400

รวมต้นทุนทดแทนใหม่	372.87	ตารางเมตร @	19,794	บาท	7,380,650
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	12%		885,678
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					6,494,972
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	211.33	ตารางเมตร @	21,000	บาท	4,437,930
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		798,827
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					3,639,103
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 2 ยูนิต)					10,134,075

1.2 อาคารโรงแรมแบบวิลล่า LUXURY VILLA

1. อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE A - 1 ห้องนอน (PVA01 - 04 และ PVA06 - 11)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร	115.50	ตารางเมตร @	25,000	บาท	2,887,500
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	62.50	ตารางเมตร @	12,000	บาท	750,000
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	8.50	ตารางเมตร @	17,000	บาท	144,500
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	53.50	ตารางเมตร @	18,000	บาท	963,000
- พื้นที่จัดสวน	20.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	180,000
- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	15.75	ตารางเมตร @	10,000	บาท	157,500
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	275.75	ตารางเมตร @	18,432	บาท	5,082,500
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	8%		406,600
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					4,675,900

งานตกแต่งอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร	115.50	ตารางเมตร @	21,000	บาท	2,425,500
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	12%		291,060
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					2,134,440
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					6,810,340
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 10 ยูนิต)					68,103,400

2. อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE A แบบเฉียง - 1 ห้องนอน (PVA 05)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร	117.50	ตารางเมตร @	25,000	บาท	2,937,500
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	71.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	852,000
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	8.00	ตารางเมตร @	17,000	บาท	136,000
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	57.50	ตารางเมตร @	18,000	บาท	1,035,000
- พื้นที่จัดสวน	16.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	144,000
ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	78.57	ตารางเมตร @	10,000	บาท	785,700
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	348.57	ตารางเมตร @	16,898	บาท	5,890,200
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	8%		471,216
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					5,418,984

งานตกแต่งอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร	117.50	ตารางเมตร @	21,000	บาท	2,467,500
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	12%		296,100
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					2,171,400
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					7,590,384

3. อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE B - 1 ห้องนอน (PVB 12, 16, 17, 21 - 23)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร	109.20	ตารางเมตร @	25,000	บาท	2,730,000
- พื้นที่ศาลาพักผ่อน	20.50	ตารางเมตร @	18,000	บาท	369,000
- พื้นที่เฉลียงและระเบียง	50.80	ตารางเมตร @	12,000	บาท	609,600
- พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	14.50	ตารางเมตร @	17,000	บาท	246,500
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	52.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	936,000
- พื้นที่จัดสวน	13.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	117,000

- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	13.45	ตารางเมตร @	10,000	บาท	134,500
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	273.45	ตารางเมตร @	18,806	บาท	5,142,600
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	8%		411,408
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					4,731,192
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	109.20	ตารางเมตร @	21,000	บาท	2,293,200
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	12%		275,184
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					2,018,016
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					6,749,208
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 6 ยูนิต)					40,495,248
4. อาคารวิลล่าแบบ LUXURY VILLA TYPE B - 2 ห้องนอน (PVB 13-15, 18 - 20)					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร	143.00	ตารางเมตร @	25,000	บาท	3,575,000
พื้นที่ศาลาพักผ่อน	18.50	ตารางเมตร @	18,000	บาท	333,000
พื้นที่เฉลียงและระเบียง	67.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	804,000
พื้นที่ห้องอาบน้ำภายนอก	14.50	ตารางเมตร @	17,000	บาท	246,500
พื้นที่สระว่ายน้ำ	52.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	936,000
พื้นที่จัดสวน	15.00	ตารางเมตร @	9,000	บาท	135,000
ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ ค.ส.ล.	13.45	ตารางเมตร @	10,000	บาท	134,500
พื้นที่บันไดทางเข้า	10.00	ตารางเมตร @	8,500	บาท	85,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	333.45	ตารางเมตร @	18,740	บาท	6,249,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	8%		499,920
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					5,749,080
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร	143.00	ตารางเมตร @	21,000	บาท	3,003,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	12%		360,360
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					2,642,640
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท/ 1 ยูนิต)					8,391,720
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิ (รวม 6 ยูนิต)					50,350,320
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิของโรงแรมและวิลล่า					281,254,378

2) ส่วนบริการและอำนวยความสะดวก

1. อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (RECEPTION HALL AND RESTAURANT)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร	715.20	ตารางเมตร @	25,000	บาท	17,880,000
พื้นที่จอดรถ และ ส่วนรับส่งของ	72.55	ตารางเมตร @	14,000	บาท	1,015,700
พื้นที่ระเบียง	100.20	ตารางเมตร @	12,000	บาท	1,202,400
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	887.95	ตารางเมตร @	22,634	บาท	20,098,100
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	12%		2,411,772
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					17,686,328

งานตกแต่งอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร	715.20	ตารางเมตร @	21,000	บาท	15,019,200
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		2,703,456
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					12,315,744
รวมต้นทุน อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Reception Hall and Restaurant)					30,002,072

2. อาคารสปา (SPA)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร					
ส่วนห้องโถงต้อนรับและภายในอาคาร	496.45	ตารางเมตร @	25,000	บาท	12,411,250
(เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 7 ห้อง)					

พื้นที่ Semi Outdoor					
ระเบียง	25.00	ตารางเมตร @	12,000 บาท	300,000	
ศาลานวด	32.70	ตารางเมตร @	21,000 บาท	686,700	
บาร์เครื่องดื่ม, ส่วนนั่งเล่นในร่ม, ส่วนต้อนรับ	90.75	ตารางเมตร @	14,000 บาท	1,270,500	
ทางเดิน, ซุ้มทางเข้า	131.80	ตารางเมตร @	7,000 บาท	922,600	
พื้นที่ภายนอกอาคาร					
ระเบียงไม้ และ ส่วนนั่งเล่นกลางแจ้ง	74.25	ตารางเมตร @	12,000 บาท	891,000	
บ่อน้ำแช่และบ่อน้ำร้อน	46.00	ตารางเมตร @	18,000 บาท	828,000	
ทางเดินในสวน, ลานโล่ง, ลานโยคะ	202.50	ตารางเมตร @	9,000 บาท	1,822,500	
บ่อน้ำ	866.65	ตารางเมตร @	6,000 บาท	5,199,900	
จัดสวน	131.25	ตารางเมตร @	9,000 บาท	1,181,250	
บันได	12.35	ตารางเมตร @	8,000 บาท	98,800	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	2,109.70	ตารางเมตร @	12,140 บาท	25,612,500	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	6%	1,536,750	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					24,075,750
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร (เซอริวิสอพาร์ทเมนท์ 7 ห้อง)					
ส่วนห้องโถงต้อนรับและภายในอาคาร	496.45	บาท/ตารางเมตร	21,000 บาท	10,425,450	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	9%	938,291	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					9,487,160
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรมหลักและงานตกแต่งภายใน อาคารสปา					33,562,910
3. อาคารเอนกประสงค์ (POOL CLUB)					
3.1) อาคารส่วนต้อนรับและสระว่ายน้ำ-อาคาร 1					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร					
ส่วนห้องพักและส่วนอื่นๆ ภายในอาคาร	898.00	ตารางเมตร @	23,000 บาท	20,654,000	
สระว่ายน้ำของห้องพัก	126.00	ตารางเมตร @	18,000 บาท	2,268,000	
สระว่ายน้ำ	150.00	ตารางเมตร @	18,000 บาท	2,700,000	
Jacuzzi	10.00	ตารางเมตร @	21,000 บาท	210,000	
เฉลียง	70.00	ตารางเมตร @	12,000 บาท	840,000	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,254.00	ตารางเมตร @	21,270 บาท	26,672,000	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	6%	1,600,320	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					25,071,680
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร					
ส่วนห้องพักและส่วนอื่นๆ ภายในอาคาร	898.0	ตารางเมตร @	17,000 บาท	15,266,000	
งานตกแต่งหลังคาตัดฟ้า(บ่อน้ำล้นและบ่อบัว)	430.00	ตารางเมตร @	10,000 บาท	4,300,000	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,328.00	ตารางเมตร @	14,733 บาท	19,566,000	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	9%	1,760,940	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					17,805,060
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรมหลักและงานตกแต่งภายใน อาคารส่วนต้อนรับและสระว่ายน้ำ-อาคาร 1					42,876,740
3.2) อาคารส่วนต้อนรับและสระว่ายน้ำ-อาคาร 2					
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
พื้นที่ภายในอาคาร	544.00	ตารางเมตร @	23,000 บาท	12,512,000	
โถงทางเดิน	260.50	ตารางเมตร @	18,000 บาท	4,689,000	
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	804.50	ตารางเมตร @	21,380 บาท	17,201,000	
พื้นที่ภายนอกอาคาร	88.66	ตารางเมตร @	18,000 บาท	1,595,880	
บันไดและทางเดิน					
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	893.16	ตารางเมตร @	21,045 บาท	18,796,880	
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	6%	1,127,813	
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					17,669,067
งานตกแต่งอาคาร					
พื้นที่ภายในอาคาร					
ส่วนห้องพักและส่วนอื่นๆ ภายในอาคาร	544.0	ตารางเมตร @	17,000 บาท	9,248,000	

งานตกแต่งอาคาร (บ่อบัว)	66.00	ตารางเมตร @	10,000	บาท	660,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	610.00	ตารางเมตร @	16,243	บาท	9,908,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	9%		891,720
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					9,016,280
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรมหลักและงานตกแต่งภายใน อาคารส่วนต้อนรับและสระว่ายน้ำ-อาคาร 2					26,685,347

3.3) อาคารบาร์เครื่องดื่มของโรงแรม

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร

พื้นที่ห้องอาหารและส่วนบริการ	444.68	ตารางเมตร @	23,000	บาท	10,227,640
เฉลียง	18.00	ตารางเมตร @	18,000	บาท	324,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	462.68	ตารางเมตร @	22,805	บาท	10,551,640
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	6%		633,098
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					9,918,542

งานตกแต่งอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร

ส่วนพื้นที่ห้องอาหารและส่วนบริการ	444.68	ตารางเมตร @	17,000	บาท	7,559,560
บ่อบัว	36.0	ตารางเมตร @	6,000	บาท	216,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	480.68	ตารางเมตร @	16,176	บาท	7,775,560
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 3 ปี)	9%		699,800
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					7,075,760
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรมหลักและงานตกแต่งภายใน อาคารบาร์เครื่องดื่มของโรงแรม					16,994,301

4. อาคารบ้านพักพนักงาน (STAFF HOUSE)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร	334.30	ตารางเมตร @	12,000	บาท	4,011,600
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	334.30	ตารางเมตร @			4,011,600
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 6 ปี)	18%		722,088
รวมต้นทุน อาคารบ้านพักพนักงาน					3,289,512

5. อาคาร M & E และห้องพักพนักงาน (STAFF HOUSE)

งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก

พื้นที่ภายในอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร	577.80	ตารางเมตร @	17,000	บาท	9,822,600
พื้นที่ถึงเก็บน้ำขึ้นใต้ดิน	257.00	ตารางเมตร @	21,000	บาท	5,397,000
พื้นที่วางหม้อแปลงไฟฟ้า	87.45	ตารางเมตร @	9,000	บาท	787,050
พื้นที่ส่วนซักล้างและโถงบันได ชั้น 2	38.95	ตารางเมตร @	9,000	บาท	350,550
พื้นที่ชั้นหลังคา	168.70	ตารางเมตร @	-	บาท	-
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,129.90	ตารางเมตร @	14,477	บาท	16,357,200
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 4 ปี)	8%		1,308,576
รวมต้นทุน อาคาร M & E และห้องพักพนักงาน					15,048,624

6. อาคารเทนนิส คอร์ท (TENNIS COURT)

งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมหลัก และงานระบบประกอบอาคาร

สนามเทนนิส (จำนวน 2 สนาม)	1,214.40	(เหมารวม)			3,450,000
พื้นที่ชั้นล่าง	726.00	ตารางเมตร @	12,000	บาท	8,712,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,940.40	ตารางเมตร @	6,268	บาท	12,162,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน		(อายุอาคารประมาณ 7 ปี)	14%		1,702,680
รวมต้นทุน อาคารเทนนิส คอร์ท					10,459,320

7. สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ทางเดิน และถนน ภายในโครงการ	8,539.00	ตารางเมตร @	1,000	บาท	8,539,000
งานภูมิทัศน์ภายในโครงการ		(เหมารวม)			4,600,000



รวมต้นทุนทดแทนใหม่				13,139,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 7 ปี)	28%		3,678,920
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ				9,460,080
รวมต้นทุนทดแทนสุทธิของบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก				188,378,906
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นหรือประมาณ				469,633,284
				470,000,000
12.2.2.2 งานระบบประกอบอาคาร (Main Building and Facilities System)				
1 ระบบไฟฟ้า (Electrical System)		เหมารวม		81,000,000
2 ระบบสื่อสาร (Communication System)		เหมารวม		25,900,000
3 ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย (Sanitary System)		เหมารวม		54,900,000
4 ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)		เหมารวม		9,700,000
5 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)		เหมารวม		14,400,000
6 ระบบลิฟต์ (Elevator System)		เหมารวม		4,600,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่				190,500,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 7 ปี)	28%		53,340,000
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ				137,160,000
12.2.2.3 งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้				
1) ห้องพักแบบวิลล่า				
1 อาคารแบบวิลล่า POOL VILLA PV - 1 ห้องนอน (PV01-PV03)	3 ห้อง @		630,000	1,890,000
2 อาคารแบบวิลล่า POOL VILLA PV - 2 ห้องนอน (PV 04 - 06, 10 และ 11)	5 ห้อง @		1,040,000	5,200,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่				7,090,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 7 ปี)	35%		2,481,500
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ				4,608,500
3 อาคารแบบวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FS- 1 ห้องนอน (FS 01/1)	1 ห้อง @		690,000	690,000
4 อาคารแบบวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FS- 2 ห้องนอน (FS05, 12 และ 20)	3 ห้อง @		2,070,000	6,210,000
5 อาคารแบบวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FG- 2 ห้องนอน (FG13)	1 ห้อง @		2,070,000	2,070,000
6 อาคารแบบวิลล่า FAMILY SUITE TYPE FG - 2 ห้องนอน (FG19/1 and FG19/2)	2 ห้อง @		2,070,000	4,140,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่				13,110,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 6 ปี)	30%		3,933,000
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ				9,177,000
7 อาคารแบบวิลล่า LUXURY VILLA TYPE A - 1 ห้องนอน (PVA01 - 04 และ PVA06 - 11)	10 ห้อง @		860,000	8,600,000
8 อาคารแบบวิลล่า LUXURY VILLA TYPE A แบบเดี่ยว - 1 ห้องนอน (PVA 05)	1 ห้อง @		860,000	860,000
9 อาคารแบบวิลล่า LUXURY VILLA TYPE B - 1 ห้องนอน (PVB 12, 16, 17, 21 - 23)	6 ห้อง @		810,000	4,860,000
10 อาคารแบบวิลล่า LUXURY VILLA TYPE B - 2 ห้องนอน (PVB 13, 15, 18 - 20)	6 ห้อง @		1,090,000	6,540,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่				20,860,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 4 ปี)	20%		4,172,000
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ				16,688,000
2) ห้องพักแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	7 ห้อง @		350,000	2,450,000
3) ส่วนบริการและสนับสนุนโรงแรม	เหมารวม		8,500,000	8,500,000
รวมต้นทุนทดแทนใหม่				10,950,000
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน	(อายุประมาณ 6 ปี)	30%		3,285,000



คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					7,665,000
รวมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์					38,138,500
รวมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบประกอบอาคาร และอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์มือเครื่องใช้ หรือประมาณ	20,011.88	ตารางเมตร @	35,986.14	720,150,260	644,931,784
12.2.3 รวมที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบประกอบอาคาร และอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ หรือประมาณ					1,294,056,784
					1,294,000,000
<u>12.2.4 พื้นที่ภายนอกอาคารของอาคารต้อนรับ อาคารบาร์และเครื่องดื่ม และอาคารอเนกประสงค์ (Pool Club) งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก</u>					
อาคารต้อนรับ (รายการ 2)	316.24	ตารางเมตร @	5,000	บาท	1,581,200
อาคารบาร์และเครื่องดื่ม (รายการ 4.3)	818.08	ตารางเมตร @	7,500	บาท	6,135,600
อาคารอเนกประสงค์ (Pool Club รายการ 4)	376.65	ตารางเมตร @	5,500	บาท	2,071,575
รวมต้นทุนทดแทนใหม่	1,510.97	ตารางเมตร @	15,210	บาท	9,788,375
หัก-ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน (อายุอาคารประมาณ 3 ปี)			6%		587,302
คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					9,201,073

หมายเหตุ:- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีพื้นที่ภายนอกอาคาร ของอาคารบาร์เครื่องดื่ม อาคารต้อนรับ (POOL CLUB) เดิม พื้นที่รวมประมาณ 1,194.73 ตารางเมตร และอาคารต้อนรับห้องอาหาร พื้นที่ประมาณ 316.24 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,510.97 ตารางเมตร จากการสำรวจตรวจสอบ และสอบถามจากทางบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ในส่วนของทางเดิน ทางเชื่อม ระหว่างอาคาร หากมีการรื้อถอน หรือปิดการใช้ประโยชน์ ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ก็ได้สรุป พื้นที่ภายนอกอาคารดังกล่าวรวมเป็นมูลค่าของทรัพย์สินแต่อย่างใด (ดูมูลค่าดังกล่าวข้างต้น ในหัวข้อ 12.2.4)



เอกสารแนบท้าย 4

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

- | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| 1) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ | : | 1,793,000,000.-บาท |
| 2) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน | : | 1,294,000,000.-บาท |



เอกสารแนบท้าย 5

โครงสร้างกองทุน (Fund Structure)

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ได้รับแจ้งจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้ทำการประเมินมูลค่าตามโครงสร้างกองทุน (Fund Structure) โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า ระหว่าง บริษัท ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ (ผู้เช่า) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ค่าเช่าคงที่ : ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรารวมตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ค่าเช่าแปรผัน : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11-15 ของระยะเวลาเช่า โดย คำนวณค่าเช่าแปรผัน = $[(30\%) \times (ก - ข - ค)]$

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวา และการรับบริหารพื้นที่นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการให้เช่าห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และ/หรือค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารพื้นที่นับแต่ต้นปีปฏิทิน ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี๋ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารพื้นที่ (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวา และการรับบริหารพื้นที่ (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน)
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารพื้นที่ (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร) โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง ภาพลักษณ์นับเฉพาะโครงการโรงแรมศรีพินวา

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่ต้นปีปฏิทิน

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของปีปฏิทิน ค่าเช่าแปรผันของปีดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในปีปฏิทินนั้นเทียบกับจำนวนวันที่ทั้งหมดของปีปฏิทินนั้นๆ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่มี การต่อสัญญาเช่าออกไป ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของร่างสัญญาเช่าจะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้การคำนวณค่าเช่าดังสูตรข้างต้นจะอ้างอิงจากงบการเงินของ SPV ที่ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในรอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง (ดูรายละเอียดของร่างสัญญาได้ในภาคผนวก จ ประกอบ)

Fund Structure

ระยะเวลาประมาณการ 15 ปี

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ปีที่	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าแปรผัน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
1	151,000,000	-		151,000,000
2	151,000,000	-		151,000,000
3	151,000,000	-		151,000,000
4	151,000,000	-		151,000,000
5	151,000,000	-		151,000,000
6	166,100,000	-		166,100,000
7	166,100,000	-		166,100,000
8	166,100,000	-		166,100,000
9	182,710,000	-		182,710,000
10	182,710,000	-		182,710,000
11	182,710,000	6,253,565		188,963,565
12	200,981,000	4,618,320		205,599,320
13	200,981,000	8,671,914		209,652,914
14	200,981,000	12,943,671		213,924,671
15	221,079,100	11,415,318	-97,685,630	2,925,826,799
Terminal Value Calculations		อัตราคิดลด		10.50%
16	237,236,531	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด		1,844,943,174
Capitalised @ 8.50%	2,791,018,012	หรือประมาณ		1,845,000,000
		(บาท/ห้อง)		40,998,737

SENSITIVITY ANALYSIS	Terminal Yield - End Year 15			
	Discount Rate	8.00%	8.50%	9.00%
	10.00%	1,966,340,062	1,926,042,414	1,890,222,283
	10.50%	1,882,590,644	1,844,943,174	1,811,478,756
	11.00%	1,803,771,037	1,768,588,651	1,737,315,419

ค่าเช่าคงที่ : เป็นค่าเช่าที่จะกำหนดไว้ในสัญญาเช่า ระหว่าง บริษัท ชาลวออิสรระ เรสซิเดนซ์ กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ค่าเช่าแปรผัน : เป็นค่าเช่าที่ได้จากสูตร ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = (30% x รายได้รวม - ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหารรวม - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ส่วนประมาณการรายได้รวม เป็นการประมาณการโดย ไนต์แฟรงค์ (ดูประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ปีที่ 11-16 ในหน้าถัดไป)

รายได้ปีที่ 16 : ตามตารางประมาณการข้างต้น มาจากผลรวมของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันในปีที่ 16

อัตราคิดลด : พิจารณาที่ 10.50% สำหรับใช้คิดลดในช่วงระยะเวลา 15ปี

จากการพิจารณาตามโครงสร้างกองทุน (Fund Structure) บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามี มูลค่าตามโครงสร้างกองทุน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้

- มูลค่าตามโครงสร้างกองทุน : 1,845,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

เอกสารแนบท้าย 6

เงื่อนไขการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation นั้น มีเงื่อนไข ข้อจำกัด และสมมติฐานดังต่อไปนี้

- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation ดังรายละเอียดก่อนหน้านี้ เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการบริหารกิจการภายในของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลและรายละเอียดจากรายงานประเมินมูลค่าเดิม ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าแบบเต็มรูป หรือ Full Valuation และรายละเอียดเพิ่มเติมล่าสุดที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าแบบ Desktop Valuation
- ตามที่ตกลงบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน รายงานฉบับนี้จะอ้างอิงถึงข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีกรรมสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย และปราศจากข้อผูกพันใดๆ ทางกฎหมาย
- ตามที่ตกลงบริษัท ไนท์แฟรงค์ (ชาร์เตอร์) ประเทศไทย จำกัด ไม่ต้องทำการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีการสำรวจสภาพอาคารใหม่ รายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินให้พิจารณาอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าเดิม และพิจารณาบนสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ ต่อเนื่อง โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด และไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพหรือลักษณะอื่นใดอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านอกเหนือไปจากรายละเอียดอื่นๆ ที่ระบุไว้
- กรรมสิทธิ์และภาระผูกพันของทรัพย์สิน บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่าช่วง สัญญาต่างๆ และข้อจำกัดเรื่องทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
- อนึ่ง ในการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ได้มีการตั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องซึ่งมิได้มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร มูลค่าที่ประเมินตามรายงานนี้จึงเป็นมูลค่าตามสมมติฐานที่กำหนดเท่านั้น
- การใช้รายงานความเห็นเกี่ยวกับมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียนหรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เท่านั้น

Bangkok Office:
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand
www.colliers.co.th

Tel : 662 656 7000
Fax : 662 656 7111

Pattaya Office:
519/4-5 Pattaya Second Road
(Opposite Central Festival Pattaya
Beach), Nongprue, Banglamung,
Chonburi 20150 Thailand

Tel : 6638 427 771
Fax : 6638 427 772



ที่ CIT_V_R 2013-0041-T

N7.805451 E98.407857

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในนาม "โรงแรมศรีพันวา"
เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60, 71-93 หมู่ที่ 8
ถนนทวงแผ่นดินสายอ่าวมะขาม – แหลมพันวา (ทล. 4129)
ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต
จังหวัดภูเก็ต

เสนอ

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด



จัดทำโดย

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

Bangkok Office:
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand
www.colliers.co.th

Tel : 662 656 7000
Fax : 662 656 7111

Pattaya Office:
519/4-5 Pattaya Second Road
(Opposite Central Festival Pattaya
Beach), Nongprue, Banglamung,
Chonburi 20150 Thailand

Tel : 6638 427 771
Fax : 6638 427 772



ที่ CIT_V_R 2013-0041-T

N7.805451 E98.407857

วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

เรื่อง นำส่งรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

อ้างถึง รายงานการสำรวจและสอบทานค่าทรัพย์สิน เลขที่อ้างอิง CIT_V_F 2013-0102-T ลงวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2556

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสอบทานมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในนาม “โรงแรมศรีพินา”
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60, 71-93 หมู่ที่ 8 ถนนทางหลวงแผ่นดินสายอำว มะขาม – แหลมพินา (ทล. 4129) ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
เอกสารสิทธิที่ดิน	น.ส. 3ก. จำนวน 16 แปลง
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารวิลล่า และอาคารอื่น ๆ จำนวน 44 อาคาร
ที่ดินเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เนื้อที่รวม 21 ไร่ 2 งาน 55.00 ตารางวา (8,655.00 ตารางวา)
ภาระผูกพัน	1. น.ส. 3ก. เลขที่ 321 มีภาระผูกพันการจำนองกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) 2. น.ส. 3ก. เลขที่ 350, 1725 - 1727, 1731, 1771, 1773, 1827 – 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 มีภาระผูกพันการจำนอง กับธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย



ที่ CIT_V_R 2013-0041-T

N7.805451 E98.407857

วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ ในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม พ.ศ. 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	1,818,000,000.00 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ใน ข้อ 7.2

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

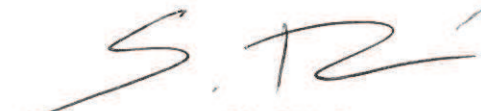
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



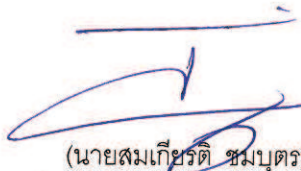
(นางพิชชนันด์ พรหมธนนท์)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก



(นางสาวสุภาวดี สิริรัตนกุล)

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นายสมเกียรติ ชมนุต)

เจ้าหน้าที่ประเมินอายุใฝ่ฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นางสาววันิดา สุขสุวรรณ)

รองผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน และ

ผู้ประเมินหลัก

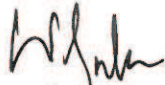


7.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ดังต่อไปนี้:

7.4.1 สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ตามวิธีรายได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 1,818,000,000.00 บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยสิบบแปดล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นางสาวนิตา สุขสุวรรณ)

รองผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วฒ. 241

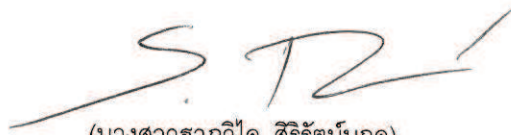


(นางพิชชนันต์ พรมธนนันท์)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก

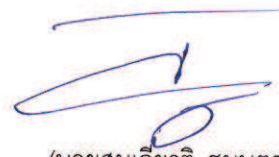
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วฒ. 092



(นางสาวสุภาววิไล สิริรัตนกุล)

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นายสมเกียรติ ชมนบุตร)

เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโสฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ

เลขที่ สม. 526

2.3 ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cashflow Factor))

โรงแรมศรีพินวา (Sri Panwa Hotel)

CIT_V_R 2013-0041-T

สมมติฐานในการประมาณการรายได้และรายจ่าย

โรงแรมศรีพินวา (Sri Panwa Hotel) เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 45 ห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมี สปา, ที่จอดรถ, ห้องประชุม, ร้านอาหาร, ห้องฟิตเนส, สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, สนามเบตอง, บริการทัวร์และข้อมูลท่องเที่ยว ปัจจุบันโรงแรมเปิดดำเนินการมา ประมาณ 7 ปี โดยอาคาร Baba & Reception ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงตกแต่งชั้นที่ 3 และชั้นที่ 4

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทพิจารณาเฉพาะรายได้ที่เกิดจากห้องพักโรงแรม และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวน 45 ห้อง สำหรับประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายต่างๆ บริษัทฯ อ้างอิงจากเอกสารที่ผู้มอบหมายงาน จัดหาให้ ได้แก่ งบการเงินปี 2552-2554, ภาษีโรงเรือน, ค่าส่วนกลาง และ เบี้ยประกันภัยจ่าย เป็นต้น

มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าทรัพย์สินต้องได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการได้ตามกฎหมาย และอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ระบุไว้ต่อจากนี้ ทั้งนี้หากในอนาคตปรากฏว่าทรัพย์สินไม่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 จำนวนห้องพัก

ประกอบด้วยจำนวนห้องพักจำนวน 45 ห้อง โดยแบ่งเป็น ห้องพักแบบวิลล่า (Pool Villa) จำนวน 38 ห้อง และห้องพักแบบสตูดิโอ (Pool Suite) จำนวน 7 ห้อง รายละเอียดห้องพัก มีดังนี้

ประเภทห้อง	จำนวนห้อง
Pool Villa (PV) 2 Bedroom	5
Pool Villa (PV) 1 Bedroom	3
Family Suite (FS) 2 Bedroom	4
Family Suite (FS) 1 Bedroom	3
Luxury Pool Villa (LV) 2 Bedroom	6
Luxury Pool Villa (LV) 1 Bedroom	17
Service apartment (Pool Suite)	7
รวม	45

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อ้างอิงจากงบการเงินภายใน และประมาณการทางการเงินของโรงแรมศรีพินวา รวมทั้งอ้างอิงอัตราการเข้าพักของโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยรวมประมาณ 60-66% ดังนั้นบริษัทฯ จึงสมมติฐาน อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินดังนี้

	Pool Villa	Pool Suite		
ปีที่ 1	52.00%	61.00%	ปรับเพิ่มปีละ	4.0%
แล้วคงที่	64.00%	73.00%	จนถึงสุดประมาณการ	
			อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ	65.40%

- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate - ADR)

จากการวิเคราะห์อัตราค่าห้องพักของโรงแรม บริษัทฯ จึงสมมติฐานอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สิน ดังนี้

ประเภทห้องพัก	Pool Villa	Pool Suite	
ปีที่ 1	21,000.00	11,500.00	บาท/คืน
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (Growth Rate) ประมาณ		4.00%	ทุกปี

- 1.2 รายได้จากอาหาร และเครื่องดื่ม ประมาณ 42.00% ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.3 รายได้จากสปา ประมาณ 10.00% ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.4 รายได้อื่นๆ ประมาณ 13.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Sale)

- 2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก ประมาณ 15.00% ของรายได้ค่าห้องพัก
- 2.1.2 ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณ 45.00% ของรายได้ค่าห้องพัก
- 2.1.3 ต้นทุนของสปา ประมาณ 12.50% ของรายได้สปา
- 2.1.4 ต้นทุนของรายได้อื่นๆ ประมาณ 35.00% ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses)

2.2.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป	ประมาณ	8.00%	ของรายได้รวม
2.2.2 เงินเดือนพนักงาน	อ้างอิง ปี 2555	53,477,890.73	บาท แล้วปรับเพิ่มทุกปีๆละประมาณ 4.50%
2.2.3 ค่าใช้จ่ายผ่านบุคคลากร	ประมาณ	0.50%	ของรายได้รวม
2.2.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและตลาด	ประมาณ	5.00%	ของรายได้รวม
2.2.5 ค่าซ่อมบำรุงและดูแลรักษา	ประมาณ	1.00%	ของรายได้รวม
2.2.6 ค่าสาธารณูปโภคและพลังงาน	ประมาณ	5.00%	ของรายได้รวม

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)

2.3.1 ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance Premium)		427,092.00	บาท
2.3.2 ค่าภาษีโรงเรือน (Property tax)		502,200.00	บาท
2.3.3 ค่าภาษีป้าย		50,980.00	บาท
2.3.4 ค่าซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E)	ประมาณ	1.00%	ของรายได้รวม

3. ระยะเวลาประมาณการ และรอบระยะเวลา 1 ปี

- 3.1 ระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่ 11 เป็นต้นไป โดยสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการดำเนินการต่อเนื่องตลอดไปโดยไม่มีการขาย
- 3.2 รอบระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม - 28 กุมภาพันธ์ ของทุกปี
- 3.3 จำนวนวันดำเนินงาน 365 วันต่อปี

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (capitalization Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2556 ระยะเวลาประมาณ 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น เศรษฐกิจ การเมือง และภัยธรรมชาติต่างๆ เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	=	3.61%
Risk premium	=	7.50%
Discount Rate	=	11.11%

สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน = 11.00%

4.2 อัตราผลตอบแทน (Capitalisation Rate)

พิจารณาจากสมมติฐานว่า ตั้งแต่ปี 11 เป็นต้นไป ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ อยู่ในระดับคงที่ กล่าวคือมีอัตราการเติบโตเป็นศูนย์ ความเสี่ยงในการดำเนินงานจึงลดลง ดังนั้นอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่ 11 จึงเท่ากับ อัตราคิดลด (r) - อัตราการเติบโต (g) ดังนี้

อัตราผลตอบแทน	=	r - g
โดย r	=	11.00%
g	=	4.00%
อัตราผลตอบแทน	=	7.00%

หมายเหตุ : อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนตามประกาศของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ TAF 11/249/54 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2554 สรุปผลการสำรวจอัตราคิดลดของโรงแรม ทำเลชั่นดี (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์) ประมาณ 10-11% และอัตราผลตอบแทน 7-8% บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของจังหวัดภูเก็ต อัตราคิดลดจึงน่าจะใกล้เคียงกับที่มูลนิธิได้สำรวจไว้ ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯจึงพิจารณาใช้อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนตามที่คำนวณได้ข้างต้น

5. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ของกองทุน (Fund Structure)

- 5.1 ประมาณการรายได้ตามระยะสัญญาเช่า โดยสมมติฐานระยะเวลา 15 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ภายใต้สมมติฐานมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยเงื่อนไขการเช่ารายละเอียดในการคำนวณค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิม
- 5.2 กองทุนรวมได้รับรายได้ค่าเช่าจากโครงการเป็นค่าเช่าที่จนสิ้นสุดสัญญาเช่า 15 ปี รายละเอียดค่าเช่าคงที่ต่อปีอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ และได้รับค่าเช่าเพิ่มจากค่าเช่าผันแปรตั้งแต่วันที่ 11-15 โดยกองทุนรวมจะได้รับรายได้ค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ ร่วมกับค่าเช่าผันแปร ซึ่งคิดเป็น 30% ของส่วนต่างรายได้รวมของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายและค่าเช่าคงที่

ภาคผนวก 2

สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ของ CID

ภาคผนวก 2 : สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของ CID

บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CID”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2532 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2545 CID ได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทจำกัดมหาชน และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2545 ปัจจุบัน CID มีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว 600 ล้านบาท และมีกลุ่มนายสงกรานต์ อิศระ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

CID เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 – 2555 ที่ผ่านมา CID มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นมูลค่าโครงการกว่า 12,000 ล้านบาท ปัจจุบัน CID ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการโรงแรม โครงการอาคารสำนักงานและโครงการศูนย์การค้า ทั้งหมดรวม 8 แห่ง และในปี พ.ศ. 2556 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มอีก 1 โครงการ ได้แก่โครงการอิชี่ ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2556 มียอดขายกว่าร้อยละ 60 (ทำการเปิดขายตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 CID มีโครงการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการและทำการเปิดขายดังนี้

ชื่อโครงการ	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท	ที่ตั้ง	มูลค่า (ล้านบาท)	เปิดตัวในปี พ.ศ.	สถานะปัจจุบันของธุรกิจ	สัดส่วนการถือครอง (ร้อยละ)
โครงการบ้านสิตวัน	บ้านพักตากอากาศ	อ. ปากช่อง นครราชสีมา	800	2555	ยอดขายประมาณร้อยละ 15	100
โครงการ ดี อีสสระ ลาดพร้าว	คอนโดมิเนียม	กรุงเทพฯ	2,500	2554	ยอดขายประมาณร้อยละ 80	60
โครงการศรีพันวา	บ้านพักตากอากาศ โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ระดับหรู	อ. วิจิตร ภูเก็ต	3,400	2548	ยอดขายประมาณร้อยละ 95	80
โครงการบ้านซานทะเล	คอนโดมิเนียม	อ. ชะอำ เพชรบุรี	1,400	2552	ยอดขายประมาณร้อยละ 97	50
โครงการ อิศระ วิลเลจ	ทาวน์โฮม	อ. ชะอำ เพชรบุรี	160	2555	ยอดขายประมาณร้อยละ 80	50

ชื่อโครงการ	โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท	ที่ตั้ง	มูลค่า (ล้านบาท)	เปิดตัวในปี พ.ศ.	สถานะปัจจุบันของธุรกิจ	สัดส่วนการถือครอง (ร้อยละ)
โครงการบ้านทิวทะเล	คอนโดมิเนียม	อ. ชะอำ เพชรบุรี	2,000	2554	ยอดขายประมาณร้อยละ 80	50
โครงการบ้านทิวทะเล 2	คอนโดมิเนียม	อ. ชะอำ เพชรบุรี	1,800	2556	ยอดขายประมาณร้อยละ 40	50
โครงการชาวยุอิสรทาวเวอร์ และ โครงการชาวยุอิสรทาวเวอร์ 2	อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า	กรุงเทพฯ	995	2530	มีอัตราเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละร้อยละ 95	33.3

ที่มา: CID ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2555

โครงสร้างรายได้ของ CID ในปี พ.ศ. 2553 – 2555

งบการเงิน	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วนของรายได้รวม (%)	อัตราการเติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วนของรายได้รวม (%)	อัตราการเติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วนของรายได้รวม (%)	อัตราการเติบโต (%YoY)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	679	70	4.9	712	65	5	1,666	78	134
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	83	9	2.4	85	8	3	91	4	7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม (โครงการศรีพันวา)	154	16	11.5	241	22	56	304	14	26
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	8	1	12.5	9	1	18	8	0	(19)
รายได้จากค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์	20	2	0	20	2	0	23	1	14
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	0	0	N.A.	6	1	NA	19	1	233

งบการเงิน	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน ของ รายได้ รวม (%)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน ของ รายได้ รวม (%)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน ของ รายได้ รวม (%)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)
อสังหาริมทรัพย์									
รายได้อื่น ๆ	26	3	15.4	30	3	14	22	1	(27)
รวมรายได้	970	100	13.7	1,103	100	14	2,132	100	93

ที่มา: CID ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

CID และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี พ.ศ. 2555 มีสัดส่วนรายได้หลักจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 78 และร้อยละ 14 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2555 CID มีรายได้รวมเท่ากับ 970 ล้านบาท 1,103 ล้านบาท และ 2,132 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้รวมจากการดำเนินงานของ CID ในปี พ.ศ. 2555 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2554 ประมาณ 1,029 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 เนื่องจาก CID มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นประมาณ 954 ล้านบาท จากยอด 712 ล้านบาทในปี พ.ศ.2554 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 134 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการ ดี อีสสระ ลาดพร้าว ที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในปี พ.ศ.2555 ได้สูงถึง 1,454 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในปี พ.ศ.2555 และรายได้จากการประกอบกิจการโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้นเป็น 304 ล้านบาท จาก 241 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 63 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีอัตราการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง

นอกจากนี้ CID ยังมีรายได้จากค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกเป็นมูลค่า 23 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจากการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ CID และบริษัทย่อยที่เป็นสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกเป็นมูลค่า 19 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน

งบการเงินรวม	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตรา การ เติบโต (%YoY)
รายได้จากการดำเนินงาน	943	97	(10)	1,084	97	15	2,110	99	95
รายได้อื่น ๆ	26	3	(41)	19	3	(27)	22	1	16
รวมรายได้	970	100	(11)	1,103	100	14	2,132	100	93
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(819)	(84)	(1)	(908)	(82)	11	(1,675)	(79)	(84)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี	150	15	(43)	195	18	30	457	21	134

งบการเงินรวม	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตราการเติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตราการเติบโต (%YoY)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	อัตราการเติบโต (%YoY)
เงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)									
ค่าเสื่อมราคา	(76)	(8)	16	(67)	(6)	(12)	(69)	(3)	(3)
ต้นทุนทางการเงิน	(72)	(7)	9	(90)	(8)	25	(114)	(5)	(27)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	2	(0)	(98)	37	(4)	1750	274	(16)	641
ภาษีเงินได้	(13)	(1)	(1)	(45)	(4)	246	(61)	(3)	(36)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(11)	(1)	(1)	(8)	(1)	(27)	213	(10)	NA
การแบ่งปันกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ									
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	(7)	(1)	(113)	(20)	(2)	186%	121	6%	NA
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(4)	0	(109)	12	(1)	NA	92	(5%)	667
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ									
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	34.25			38.00			38.19		
อัตรากำไรระดับ EBITDA ต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	15.46			17.99			21.44		
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	N.A.			N.A.			10.11		

ที่มา: CID ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

นอกจากรายได้รวมของ CID จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2555 CID มีอัตรากำไรขั้นต้นของปี พ.ศ. 2553 - 2555 เท่ากับร้อยละ 34.25 ร้อยละ 38.00 และร้อยละ 38.19 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี พ.ศ. 2554 และปี พ.ศ. 2555 ปรับตัวเพิ่มขึ้นหลังจากสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นหลังจากสถานการณ์ทางการเมืองเริ่มคลี่คลาย

CID มีกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่เติบโตขึ้นอย่างแข็งแกร่งในระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2555 ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และการปรับฐานเงินเดือนตามอัตรา

ค่าจ้างขั้นต่ำ 300 บาท ที่ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2555 รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ แต่เนื่องจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพประกอบกับ การที่ CID ประสบความสำเร็จในการขายโครงการและผลประกอบการที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรมส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA margin) ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2555 CID มี EBITDA margin ของปีดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15.90 ร้อยละ 17.99 และร้อยละ 21.44 ตามลำดับ

เนื่องจากจากการผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นและการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ จึงส่งผลให้ผลประกอบการของ CID มีกำไรสุทธิ 213 ล้านบาทในปี พ.ศ.2555 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2554 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิ 11 ล้านบาทและ 8 ล้านบาท ตามลำดับ

กลยุทธ์การดำเนินงานของ CID

CID มีแผนการดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่น โดย CID มีแผนการพัฒนาโครงการที่จับกลุ่มตลาดลูกค้าคนชั้นกลางมากขึ้น จึงส่งผลให้ CID มีฐานการตลาดที่กว้างขวางและมีโอกาสในการเติบโตที่สูงขึ้นในอนาคต โดย CID ได้เริ่มดำเนินการเปิดตัวคอนโดมิเนียมแบรนด์ใหม่ภายใต้ชื่ออิชซี (ISSI) เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับกลาง อายุระหว่าง 20-45 ปี โดยโครงการแรกได้แก่ โครงการ อิชซีคอนโดสุโขสวัสดิ์ มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ บริษัท เนวาร์ธน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) หนึ่งในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านวิศวกรรมและการก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย นอกจากนี้ CID ยังมีแผนการลงทุนในโครงการบ้านทิวทะเลชะอำ – หัวหิน เฟสที่ 3 และ 4 และ 5 ร่วมกับ กลุ่มบริษัท สหพัฒน์พิบูล จำกัด (มหาชน) มูลค่าโครงการประมาณ 1,380 ล้านบาท 950 ล้านบาท และ 950 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2556 คาดว่า CID จะสามารถรับรู้รายได้ที่แน่นอนจากโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ เช่น โครงการ ดิ อีสสระลาดพร้าว และโครงการบ้านชาญทะเล รวมทั้งโครงการใหม่บ้านสีตวัน ซึ่งปัจจุบันสามารถทำยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ CID มีแผนที่จะขายโครงการโรงแรมศรีพินาของบริษัท ชาญอีสสระเวสซิเดนท์ จำกัด (“CIR”) ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีการจัดตั้งขึ้นใหม่โดย CID และ/หรือ CIR จะเข้าถือหุ้นในกองทุนรวมร้อยละ 30 ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินา และมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่ง พร้อมทั้งมีกระแสเงินสดสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

CID มีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 - 2555 เท่ากับ 3,695 ล้านบาท 4,141 ล้านบาท และ 3,694 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ที่ลดลงในปี พ.ศ. 2555 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจาก CID มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 4 โครงการให้กับลูกค้า

ในขณะเดียวกัน CID มีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 - 2555 เท่ากับ 2,598 ล้านบาท 2,968 ล้านบาท และ 2,374 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินของ CID ปรับตัวลดลงเนื่องจาก CID มีการจ่ายชำระหนี้สินให้กับผู้รับเหมาที่ทำงาน

เสร็จจลุล่วงตามสัญญาและได้ทำการส่งมอบงานแล้ว รวมทั้ง CID และบริษัทย่อยมีการทยอยคืนเงินกู้ให้กับธนาคารตามสัดส่วนของเงินที่ได้รับจากลูกค้าในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม และทาว์นเฮ้าส์ในระหว่างปีดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 - 2555 เท่ากับ 1,096 ล้านบาท 1,173 ล้านบาท และ 1,320 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้การลดลงของหนี้สินและการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของส่วนของผู้ถือหุ้นแสดงให้เห็นถึงสถานะทางการเงินของ CID ที่มีความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2555 อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBITDA/Interest Expense) และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ CID อยู่ที่ระดับ ประมาณ 4.0 เท่า และ 1.80 เท่า ตามลำดับ

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันสิ้นสุด

หน่วย: ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
สินทรัพย์	3,695	4,141	3,694
หนี้สิน	2,598	2,968	2,374
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,096	1,173	1,320
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	935	958	1,071
ทุนเรือนหุ้นเรียกชำระแล้ว	600	600	600
จำนวนหุ้นเรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	120	120	120
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.75	1.11
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.37	2.53	1.80
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	2.08	2.20	4.00

ที่มา: CID ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

สรุปฐานะทางการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการและสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด CIR และ CID ตกลงให้ความช่วยเหลือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระเงินค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าในช่วง 5 ปีแรก (“การรับประกันช่วงแรก”) นอกจากนี้ CIR และ CID ยังตกลงที่จะรับผิดชอบในการชำระเงินค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมหลังจากการรับประกันช่วงแรก (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที่ 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันในปีที่ 5 ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ที่ CIR และ CID ตกลงรับประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที่ 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“ปีที่พิจารณา”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (“ส่วนต่างค่าเช่า”) อย่างไรก็ดี หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที่พิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา

แมนเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในปีที่พิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม

จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินข้างต้นจะเห็นได้ว่า CID มีผลการดำเนินงานที่ดีและมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 CID มีสินทรัพย์รวม 3,694 ล้านบาท และมีส่วนของผู้อถือหุ้น 1,320 ล้านบาท และมีผลประกอบการที่ดีและปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2555 CID มีกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) และกำไรสุทธิสูงถึง 457 ล้านบาท และ 213 ล้านบาท ตามลำดับ อีกทั้งหากการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ CID ยังจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวประกอบกับประมาณการส่วนต่างที่ CIR และ CID ต้องให้การสนับสนุนแก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด จนกว่าผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม หรือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 112.97 ล้านบาท (รายละเอียดตามตารางด้านล่าง) จะเห็นได้ว่า CID มีฐานะการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถเพียงพอในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม โดยพิจารณาได้จาก EBITDA เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีของ CID มีจำนวนเท่ากับ 267.33 ล้านบาทต่อปี โดยเท่ากับ 150.0 ล้านบาทในปีที่ต่ำที่สุด

ประมาณการการสนับสนุนการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมของผู้รับประกันรายได้ (บนสมมุติฐานว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556)

หน่วย: พันบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
	(ก.ค. 2556 – มิ.ย. 2557) ⁽¹⁾	(ก.ค. 2557 – มิ.ย. 2558)	(ก.ค. 2558 – มิ.ย. 2559)	(ก.ค. 2559 – มิ.ย. 2560)	(ก.ค. 2560 – มิ.ย. 2561)	(ก.ค. 2561 – มิ.ย. 2562)	(ก.ค. 2562 – มิ.ย. 2563)	(ก.ค. 2563 – มิ.ย. 2564) ⁽²⁾
มูลค่าการรับประกันการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม	151,000	151,000	151,000	151,000	151,000	166,100	166,100	166,100
ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	85,908	124,724	134,984	145,892	155,497	165,626	176,308	187,571
ประมาณการส่วนต่างที่ CID และ CIR ต้องให้การสนับสนุนแก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	65,092	26,276	16,016	5,108	0	474	0	0
หลักประกันที่ CID และ CIR ตกลงจัดให้กับกองทุนรวม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	0	0

ที่มา: CID ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

หมายเหตุ:

(1) ช่วงเวลาประมาณการในปีแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุน นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 มิถุนายน พ.ศ. 2557

ทั้งนี้ประมาณการส่วนต่างที่ CIR และ CID ต้องให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด คำนวณจากการเปรียบเทียบระหว่างค่าเช่าที่ CIR และ CID รับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนและประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพินวาเฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ตามรายงานประเมินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) ณ วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ.2556 (ผู้ประเมินที่ประเมินมูลค่าโครงการโรงแรมศรีพินวาต่ำกว่าผู้ประเมินอีกรายหนึ่ง)

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเสริมความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้ (ก) เงินสด (ข) การส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์และ/หรือ (ค) การจำหน่ายพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่งสำหรับการรับประกันช่วงแรก เท่ากับ 80 ล้านบาท

ภาคผนวก 3

รายงานบริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

รายงานและข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพินนา
ที่ดำเนินงานอยู่ภายใต้

บริษัท ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553



Ernst & Young Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 0777
Fax: +66 2264 0789-90
www.ey.com

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเคซีซี
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ผู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 0777
โทรสาร: +66 2264 0789-90
www.ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพินา ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลการเงินแสดงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553 (รวมเรียกว่า "ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ") ธุรกิจโรงแรมศรีพินาเป็นธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ภายใต้บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("บริษัทฯ") ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจจัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ โดยใช้หลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจข้อ 2

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ

ผู้บริหารของบริษัทฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจตามหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจข้อ 2 ผู้บริหารของบริษัทฯได้กำหนดให้หลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานนี้เป็นเกณฑ์ที่ยอมรับได้ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน และจัดให้มีการควบคุมภายในตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯเห็นว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจที่ไม่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางจรรยาบรรณ วางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินเฉพาะธุรกิจแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการปฏิบัติตามวิธีการเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการตรวจสอบเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี รวมถึงการประเมินความเสี่ยงของการแสดงข้อมูลที่อาจผิดพลาดอย่างเป็นสาระสำคัญในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ไม่ว่าจะจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ เพื่อการออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์นั้นๆ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินถึงความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของบริษัทฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของการประมาณการทางบัญชีที่จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ รวมทั้งการประเมินถึงการนำเสนอข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ โดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่า การตรวจสอบหลักฐานข้างต้นมีความเพียงพอที่ให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯข้างต้นนี้ ได้ถูกจัดทำในส่วนที่เป็นสาระสำคัญตามหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯข้อ 2

เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯและการจำกัดการเผยแพร่

โดยไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงการแสดงความเห็นดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯข้อ 2 ซึ่งอธิบายหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้จัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯจากรายการบัญชีที่บันทึกและถูกเก็บรักษาไว้โดยบริษัทฯ รายการส่วนหนึ่งที่แสดงในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯนี้ถูกบันทึกส่วนจากบริษัทฯตามหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารของบริษัทฯเห็นว่าเป็นเกณฑ์ที่ยอมรับได้ในสถานการณ์ปัจจุบัน ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ไม่ได้แสดงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายในฐานะที่เป็นหน่วยงานแยกต่างหากตามกฎหมาย และข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ได้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการยื่นขอจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ดังนั้น ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯดังกล่าวจึงไม่เหมาะสมในการเผยแพร่เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น


วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 1 มีนาคม 2556

ธุรกิจโรงแรมศรีพินนาของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจซึ่งแสดงกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2555	2554	2553
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	4	291,483	236,462	156,808
รวมรายได้		291,483	236,462	156,808
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม		110,867	95,012	67,484
ค่าใช้จ่ายในการขาย		20,837	22,276	20,131
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		51,293	48,575	42,626
รวมค่าใช้จ่าย		182,997	165,863	130,241
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		108,486	70,599	26,567

หมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจนี้

ธุรกิจโรงแรมศรีพันวาของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

หมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553

1. วัตถุประสงค์และความเป็นมาของการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ

1.1 วัตถุประสงค์ของการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลการเงินแสดงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553 (“ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ”) จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการยื่นขอจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ดังนั้นข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯดังกล่าวจึงไม่เหมาะสมในการเผยแพร่เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

1.2 ความเป็นมา

ธุรกิจโรงแรมศรีพันวาที่ดำเนินงานอยู่ภายใต้บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“บริษัทฯ”) รวมเรียกว่า “ธุรกิจโรงแรมศรีพันวา” หมายถึงการประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจดังต่อไปนี้

1. การประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม โดยใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯในการประกอบกิจการดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ธุรกิจจากทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวา”) ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวาสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้
 - ก) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ติดตั้งอยู่บนที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวาได้แก่ ถนนส่วนกลาง อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa 38 หลัง ห้องชุดพักอาศัย 7 ห้อง สระว่ายน้ำส่วนกลาง สนามเทนนิส อาคารออกกำลังกาย อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน
 - ข) งานระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวา เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภค
 - ค) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา เช่น เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ และสุขภัณฑ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ในรายงานข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ที่คืนในโครงการพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ถูกจดจำนองกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ

2. การประกอบธุรกิจโรงแรม โดยให้ลูกค้าเข้าพักอาคารที่พักอาศัยซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคารและอาคารที่พักอาศัยที่บริษัทฯ มีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่าย (รวมเรียกว่า “ธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก) อาคารที่พักอาศัยที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของอาคาร

รายได้ค่าห้องพักที่เกิดขึ้นจากการให้ลูกค้าเข้าพักอาคารเหล่านี้จะถือเป็นรายได้ของบริษัทฯ ทั้งจำนวน โดยบริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของอาคารตามจำนวนเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ข) อาคารที่พักอาศัยที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคาร

รายได้ค่าบริหารจัดการบันทึกตามอัตราส่วนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารจัดการ

ค) อาคารที่พักอาศัยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีไว้จำหน่าย

รายได้ค่าห้องพักที่เกิดขึ้นจากการให้ลูกค้าเข้าพักอาคารเหล่านี้จะถือเป็นรายได้ของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ถูกจัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อแสดงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553 ของธุรกิจโรงแรมศรีพินวาแยกต่างหากเป็นหนึ่งหน่วยธุรกิจ แต่อย่างไรก็ตาม ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ไม่ได้สะท้อนถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมศรีพินวาในอนาคต หรือแสดงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของธุรกิจโรงแรมศรีพินวาในฐานะที่เป็นหน่วยงานแยกต่างหากตามกฎหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นอยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นขอจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

2. หลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทฯที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553 และจากรายการบัญชีที่บันทึกและถูกเก็บรักษาไว้โดยบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯบันทึกและเก็บรักษารายการบัญชีในงบการเงินของบริษัทฯแบบรวมทุกธุรกิจ ไม่ได้บันทึกและเก็บรักษารายการบัญชีในงบการเงินดังกล่าวแยกเฉพาะแต่ละธุรกิจ ดังนั้นผู้บริหารของบริษัทฯจึงจำเป็นต้องระบุรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจ โรงแรมศรีพันวาซึ่งประกอบด้วยธุรกิจจากทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ รวมถึงต้องกำหนดหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานบางประการเพื่อการปันส่วนจำนวนเงินของรายการอื่นตามที่ได้รายงานไว้ในงบการเงินของบริษัทฯไปยังธุรกิจ โรงแรมศรีพันวาในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯนี้

หลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- ก) มูลค่าสุทธิทางบัญชีของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
ที่ดิน	209
อาคาร	665
สิ่งปรับปรุงอาคาร	2
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	16
ยานพาหนะ	13
รวม	<u>905</u>

- ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งข้อสมมติฐานที่สำคัญมีดังนี้

รายได้ห้องพัก

- รายได้ห้องพักของธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา ห้องพัสดังกล่าวประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบ Pool Villa 38 หลังและห้องชุดพักอาศัย 7 ห้อง

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้ลูกค้าเข้าพักห้องพักดังกล่าวโดยไม่ได้เรียกเก็บค่าห้องพักจากลูกค้า (“Complementary room”) บริษัทฯจะบันทึกรายการดังกล่าวโดยบันทึกเป็นรายได้ค่าห้องพักและค่าใช้จ่ายในการขายด้วยมูลค่าที่เท่าๆกัน อัตราค่าห้องพักของ Complementary room นี้จะต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักปกติของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตามในการแสดงรายการในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ รายได้ค่าห้องพักที่แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินที่ 4 และค่าใช้จ่ายในการขายในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ไม่ได้รวมรายได้ค่าห้องพักและค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก Complementary room ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

- รายได้ห้องพักของธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ เป็นรายได้ค่าห้องพักที่เกิดจากอาคารที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของอาคาร และรายได้ค่าห้องพักที่เกิดจากอาคารที่พักออาศัยของบริษัทฯที่บริษัทฯมีไว้จำหน่าย

รายได้ค่าบริหารจัดการ

รายได้ค่าบริหารจัดการของธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ เป็นรายได้ที่เกิดจากอาคารที่บริษัทฯ ทำสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคาร โดยคำนวณตามตามอัตราส่วนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารจัดการ

- ค) ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรมของธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวาประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานอื่นของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม แผนกสปาและแผนกกิจกรรมโรงแรม ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่ากำจัดปลวก ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำของอาคารพักออาศัยและห้องชุดพักออาศัย

ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรมของธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ ประกอบด้วยต้นทุนทางตรงของอาคารพักออาศัยของธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและบริหารจัดการ ได้แก่ ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าเช่าที่บริษัทฯต้องชำระเจ้าของอาคารตามสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯมีพนักงานแผนกพักออาศัย เช่น พนักงานต้อนรับ ซึ่งให้บริการแก่ลูกค้าทั้งลูกค้าของธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ ดังนั้นบริษัทฯจึงปันส่วนเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานอื่นของพนักงานแผนกนี้ให้กับธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการตามรายได้ค่าห้องพักของแต่ละธุรกิจต่อรายได้ค่าห้องพักของบริษัทฯทั้งหมด

- ง) ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมทางการตลาด เช่น ค่าโฆษณา ค่ารับรอง บริษัทฯ ป็นส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมทางการตลาดให้กับธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพินาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการตามรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมของแต่ละธุรกิจต่อรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมของบริษัทฯ ทั้งหมด

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานอื่นของแผนก การตลาด โดยบริษัทฯ ป็นส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้กับธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพินาและ ธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการตามรายได้ค่าห้องพักของแต่ละธุรกิจต่อรายได้ ค่าห้องพักของบริษัทฯ ทั้งหมด

- จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพินา ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิด จากการบริหารงานภายใน เช่น ค่าบำรุงรักษาดูแลสระว่ายน้ำ ค่ากำจัดปลวกอาคารต้อนรับ อาคารสปา ค่าบริการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

อย่างไรก็ตามในการบริหารงานภายในของบริษัทฯ จะมีค่าบริหารงานของผู้บริหารที่เรียกเก็บ จากบริษัทใหญ่ (บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ (มหาชน) จำกัด) และมีเงินเดือนและ ผลประโยชน์พนักงานอื่นของพนักงานส่วนหนึ่ง เช่น พนักงานแผนกบริหารงานทั่วไป แผนก บุคคล แผนกซ่อมบำรุง แผนกบัญชีการเงิน ซึ่งผู้บริหารและพนักงานเหล่านี้ได้บริหารจัดการ และให้บริการแก่ลูกค้าทั้งธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพินาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและ สัญญาบริหารจัดการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงป็นส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้กับธุรกิจจากทรัพย์สิน โรงแรมศรีพินาและธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการตามรายได้จากการ ประกอบกิจการ โรงแรมของแต่ละธุรกิจต่อรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมของบริษัทฯ ทั้งหมด

ผู้บริหารเชื่อว่าหลักเกณฑ์การป็นส่วนและประมาณการที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ ของธุรกิจ โรงแรมศรีพินาเหล่านี้มีความสมเหตุสมผล เป็นประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารของ บริษัทฯ และเป็นที่ยอมรับได้ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้บริหารของบริษัทฯ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและรอบคอบในการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ ป็นส่วน การประมาณการและการกำหนดข้อสมมติฐานบางประการเพื่อจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะ ธุรกิจฯ และเชื่อว่าข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ นี้ถูกจัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน และขอบเขตที่สมเหตุสมผลต่อความมีสาระสำคัญและภายใต้แม่บทของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ตามที่สรุปไว้ข้างล่างนี้

3.1 ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ

บริษัทฯ ไม่ได้จัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพันวามาก่อนเนื่องจากธุรกิจโรงแรมศรีพันวาไม่ได้มีสถานะแยกต่างหากตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีบัญชีแยกประเภทสำหรับธุรกิจโรงแรมศรีพันวาแยกต่างหากจากธุรกิจอื่น ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจนี้ถูกจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และข้อสมมติฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจข้อ 2 และแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายที่ระบุได้โดยตรงกับธุรกิจโรงแรมศรีพันวาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 2554 และ 2553 รวมทั้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ถูกปันส่วนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพันวาอาจไม่ได้สะท้อนถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในฐานะที่เป็นหนึ่งบริษัทแยกต่างหาก

3.2 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของธุรกิจโรงแรมศรีพันวาถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องที่ว่ากิจการจะสามารถชำระหนี้สินได้ตามปกติธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจนี้ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

3.3 การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ ผู้บริหารของบริษัทฯ จำเป็นต้องประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานรวมทั้งใช้ดุลยพินิจ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในระหว่างรอบระยะเวลารายงาน ประมาณการดังกล่าวส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับรายการที่ยังไม่ถึงที่สุด ผู้บริหารของบริษัทฯ สอบทานประมาณการโดยใช้ข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณภาวะผูกพัน ณ ปัจจุบันเป็นไปตามสถานะทางการค้า ณ ปัจจุบัน ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นจริงในอนาคต

3.4 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้บริการหลังจากหักส่วนลดแล้ว

3.5 ผลประโยชน์พนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่แสดงในข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานระยะสั้นและระยะยาวของพนักงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจโรงแรมศรีพันวา และรวมถึงค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของส่วนที่ป็นส่วนให้ธุรกิจโรงแรมศรีพันวาตาม รายได้

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ถูกป็นส่วนให้กับธุรกิจ โรงแรมศรีพันวาจะถูกแสดงเป็นส่วนหนึ่ง ของค่าใช้จ่ายในการบริหารของข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ

ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รัับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิด รายการ

ข) ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงาน จ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรอง เลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมาย แรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน สำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิด ลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าว ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

3.6 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลด เปลื้องภาระผูกพันนั้น และผู้บริหารสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4. ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯ

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจฯของธุรกิจ โรงแรมศรีพณวามีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2555			2554			2553		
	ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพณวา	ธุรกิจภายใต้ สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ	รวม	ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพณวา	ธุรกิจภายใต้ สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ	รวม	ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพณวา	ธุรกิจภายใต้ สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ	รวม
รายได้									
รายได้จากการประกอบกิจการ									
โรงแรม	249,131	42,352	291,483	205,909	30,553	236,462	131,089	25,719	156,808
รวมรายได้	249,131	42,352	291,483	205,909	30,553	236,462	131,089	25,719	156,808
ค่าใช้จ่าย									
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ									
โรงแรม	103,438	7,429	110,867	89,121	5,891	95,012	62,070	5,414	67,484
ค่าใช้จ่ายในการขาย	17,089	3,748	20,837	18,792	3,484	22,276	16,829	3,302	20,131
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46,612	4,681	51,293	44,719	3,856	48,575	39,705	2,921	42,626
รวมค่าใช้จ่าย	167,139	15,858	182,997	152,632	13,231	165,863	118,604	11,637	130,241
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม									
ราคาและค่าตัดจำหน่าย	81,992	26,494	108,486	53,277	17,322	70,599	12,485	14,082	26,567

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2555			2554			2553		
	ธุรกิจภายใต้		รวม	ธุรกิจภายใต้		รวม	ธุรกิจภายใต้		รวม
	ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา	สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ		ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา	สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ		ธุรกิจจาก ทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา	สัญญาเช่าและ สัญญาบริหาร จัดการ	
รายได้ค่าห้องพัก	150,196	28,265	178,461	129,159	20,703	149,862	78,146	17,740	95,886
ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม	64,077	-	64,077	44,124	-	44,124	32,437	-	32,437
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	9,269	9,269	-	5,639	5,639	-	3,574	3,574
รายได้อื่น	34,858	4,818	39,676	32,626	4,211	36,837	20,506	4,405	24,911
รวมรายได้จากการประกอบ กิจการโรงแรม	249,131	42,352	291,483	205,909	30,553	236,462	131,089	25,719	156,808

ทั้งนี้รายได้ค่าห้องพักที่แสดงข้างต้นไม่รวมรายได้ค่าห้องพักส่วนที่ไม่ได้เรียกเก็บจากลูกค้า (Complementary room) ซึ่งบริษัทฯ รวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณ
ภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่ม

5. การอนุมัติข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจ

ข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจนี้ได้รับอนุมัติให้ออก โดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2556



www.scbam.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558