

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา
URBANA PROPERTY FUND (Lease hold)

คำเตือน

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมีค่าใช้จ่ายเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินคืนมากกว่า หรือ น้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาเป็นกองทุนรวมที่มุ่ง ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ทั้งนี้ ผลการ ดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการ ดำเนินงานของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัดหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด
- กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการ จ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- โครงการและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาได้ถูกจัดเตรียมขึ้นตามกฎหมายและ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย การตีความและความมี ผลใช้บังคับของโครงการและหนังสือชี้ชวนนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่อาจมีขึ้นภายใต้โครงการ และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาให้อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายไทยและอยู่ ภายใต้อำนาจของศาลไทยเท่านั้น
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ เช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนใน หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวได้ที่ <https://am.kkpgf.com>

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อ สงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

ชื่อกองทุนรวม	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินลงทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 750,000,000.00 บาท (ไม่เกิน เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 75,000,000 หน่วย (ไม่เกิน เจ็ดสิบล้านห้าล้านหน่วย)
ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	:	10.00 บาท
มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ	:	10,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000.00 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การลงทุน	:	เพื่อเป็นการระดมเงินลงทุนจากประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และการพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ขอบเขตที่กองทุนรวมสามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	:	27 มิถุนายน 2550

คำถามคำตอบที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

- Q : กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด ?
- A : กองทุนรวมนี้เหมาะสำหรับนักลงทุนที่มีเงินลงทุนที่สามารถลงทุนระยะยาวได้ มุ่งหวังอัตราผลตอบแทนที่ปรับตัวตามสภาวะเงินเฟ้อได้เป็นอย่างดี
- Q : กองทุนรวมนี้จะนำเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด มีรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างไร และมีการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างไร ?
- A : **รายละเอียดนโยบายการลงทุนครั้งแรก**
บริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการนำเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน โดยก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมส่วนควบรวมอื่นๆ ของ โครงการ เฮอร์บานา หลังสวน เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้เช่า) บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) จึงเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน ซึ่งประกอบด้วยห้องชุด 2 ส่วนคือ ห้องชุดส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และห้องชุดพักอาศัย (ซึ่งบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้เช่าระยะยาวแก่บุคคลอื่นไปแล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน)
ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนที่เป็นห้องชุดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริหาร และส่วนสนับสนุนการบริหารอื่นๆ

ตารางวา (1,298.96 ตารางวา) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ โฉนดที่ดินเลขที่ 2712 ตำบล ปทุมวัน ตอนริมถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันโครงการเออร์บานา หลังสวนประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวน 263 ห้อง มีพื้นที่ใช้ประโยชน์ทั้งโครงการ ประมาณ 34,229.45 ตร.ม. โดยที่ห้องชุดบางส่วนโครงการได้ให้เช่าระยะยาวแก่บุคคลอื่นไปแล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเช่า ลงทุน (จำนวน 135 ห้องมีพื้นที่รวมทั้งหมด 14,291.00 ตร.ม.) และห้องชุดส่วนที่เหลือจำนวน 128 ห้อง มีพื้นที่รวมทั้งหมด ประมาณ 10,523 ตร.ม. ซึ่งเปิดให้บริการเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม โดยกองทุนรวมประสงค์จะลงทุนในส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม จำนวน 128 ห้องดังกล่าวและทรัพย์สินอื่นๆ โดยตรงแต่เพียงผู้เดียวจากสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โครงการเออร์บานา หลังสวนได้พิจารณาอนุญาตให้บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนให้แก่กองทุนรวม โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมใน ส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนโดยตรง

ทั้งนี้ ในเบื้องต้นมีเงื่อนไขสำคัญของการเช่าตามตารางดังนี้

หัวข้อเรื่อง	สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของ บริษัทสยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาลงวันที่ 11 มิถุนายน 2546	เงื่อนไขหลักของการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ของกองทุนรวม
ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวม
ระยะเวลาเช่า	30 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2548 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2577	ประมาณ 28 ปี โดยนับจากวันที่กองทุนรวมเช่าทำสัญญาถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2577
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินแปลงหมายเลข 1 ข และ 8 ก ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปทุมวัน ตอน ริมถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม หรือที่จะมีขึ้นในอนาคต ("โครงการเออร์บานา หลังสวน")	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนที่เป็นห้องชุดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม ของโครงการ เออร์บานา หลังสวน พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริหาร และส่วนสนับสนุนการ บริการอื่นๆ และอาคารจอดรถพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในโครงการทั้งหมด
ประเด็นข้อสัญญาเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าต้องไม่นำสิทธิการเช่าฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันหรือโอน สิทธิการเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลาย ลักษณ์อักษร ตลอดอายุสัญญาเช่าผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือ สัดส่วนการถือหุ้นของผู้เช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าต้องไม่นำสิทธิการเช่าฉบับนี้ไปเป็นหลักประกัน หรือโอนสิทธิการเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้ เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมสามารถนำสิทธิการเช่าไปมอบหมายให้แก่ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด หรือบริษัทอื่นที่มี วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการบริหาร Service Apartment และให้บริษัทดังกล่าวมีสิทธินำอาคารออก ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยได้

หัวข้อเรื่อง	สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของ บริษัทสยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาลงวันที่ 11 มิถุนายน 2546	เงื่อนไขหลักของการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ของกองทุนรวม
		<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเออร์บานา หลังสวนเป็นทางเข้า-ออกอาคาร รวมถึงการใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนครบอายุของสัญญาและตราบเท่าที่กองทุนรวมมิได้ปฏิบัติการใดๆ อันถือเป็นการผิดสัญญาที่มีกับทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยมิต้องเสียค่าตอบแทนเพิ่มเติม และให้เงื่อนไขและสิทธิของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้น มีผลใช้บังคับกับผู้เช่ารายใหม่ที่อาจจะมีขึ้นแทนบริษัท สยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) ต่อไป
การก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง	<p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่ขออนุญาตจากผู้ให้เช่าและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามสัญญา โดยให้อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบรวมและอุปกรณ์ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น</p>	
ค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า	ค่าเช่า เดือนละ 1,800,000 บาท (หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) และปรับเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าเริ่มต้นที่ เดือนละ 900,000 บาท (รายละเอียดโปรดพิจารณา ภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฯ)
การประกันภัย	ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับความเสียหายทุกประเภท โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบแต่ผู้เดียวซึ่งจะต้องครอบคลุมถึงการขาดรายได้ค่าเช่า	ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับความเสียหายทุกประเภท โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบแต่ผู้เดียวซึ่งจะต้องครอบคลุมถึงการขาดรายได้ค่าเช่า
การชำระภาษี	ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ ภาษีโรงเรือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเต็มจำนวนที่หน่วยงานทางราชการแจ้ง	ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ ภาษีโรงเรือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเต็มจำนวนที่หน่วยงานทางราชการแจ้ง

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร 2 อาคาร ได้แก่ อาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม (บางส่วน) และอาคารที่จอดรถ ซึ่งพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมจะเช่ามีพื้นที่ทั้งหมด 10,961.8 ตร.ม. (ไม่นับรวมพื้นที่อาคารจอดรถ) จากพื้นที่โครงการทั้งหมด 34,229.45 ตร.ม. โดยรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ประกอบไปด้วย

1. อาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม เป็นอาคารสูง 37 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น (บางส่วน) ประกอบไปด้วย
- ห้องชุดจำนวน 128 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 10,523 ตร.ม.

No.	Type of room	Amount	Area (Sq.m.)
1	Studio		
1.1	Studio 38 Sq.m.	6	228
1.2	Studio 40 Sq.m.	11	440
1.3	Studio 48 Sq.m.	10	480
1.4	Studio 55 Sq.m.	6	330
2	1 - Bedroom Executive		
2.1	1 - Bedroom Executive 61 Sq.m.	14	854
2.2	1 - Bedroom Executive 68 Sq.m.	14	952
3	2 - Bedroom Executive		
3.1	2 - Bedroom Executive 85 Sq.m.	37	3,145
3.2	2 - Bedroom Executive 90 Sq.m.	14	1260
3.3	2 - Bedroom Executive 93 Sq.m.	1	93
4	2 - Bedroom Premier		
4.1	2 - Bedroom Premier 129 Sq.m.	2	258
4.2	2 - Bedroom Premier 145 Sq.m.	3	435
5	3 - Bedroom Premier	7	1190
6	3 - Bedroom Penthouse	2	478
7	4 - Bedroom Penthouse		
7.1	4 - Bedroom Penthouse 380 Sq.m.	1	380
	รวม	128	10,523

- พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริหาร และส่วนสนับสนุนการบริหารอื่นๆ พื้นที่รวมประมาณ 438.80 ตร.ม.

ชั้น	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตร.ม.)
1	ร้านค้า	43.50
	ร้านอาหาร	180.80
	พื้นที่ให้บริการติดต่อธุรกิจ	29.40
	ห้องประชุมเล็ก	9.45
	ห้องประชุมใหญ่	44.40
	ห้องเตรียมเอกสาร	21.70
	ห้องติดต่อทางธุรกิจ	8.50
	ห้องพักผ่อน	8.91
	ห้องฟังเพลง	9.00

ชั้น	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตร.ม.)
32	ห้องนวด 1	32.20
	ห้องนวด 2	11.70
	ห้องนวด 3	20.24
	พื้นที่ส่วนกลางห้องนวด	19.00
	รวม	438.80

2. อาคารที่จอดรถ เป็นอาคารสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน รวมถึงอุปกรณ์อื่นๆ เพื่อการบริการสำหรับการดำเนินกิจการในธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม ทั้งนี้ การนำพื้นที่ของอาคารที่จอดรถเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สะดวกต่อการบริหารจัดการ และเพื่อให้บริการโดยไม่ก่อให้เกิดภาระหรือค่าใช้จ่ายเกินสมควรแก่กองทุนรวมแต่อย่างใด

ราคาของทรัพย์สินที่ลงทุนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ราคาของทรัพย์สินที่ลงทุนไม่เกิน 750,000,000.00 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
- ราคาประเมิน
 - ราคาประเมินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2550 เท่ากับ 845,000,000.00 บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
 - ราคาประเมินของบริษัท เยียร์ แอปไพเรซัล จำกัด ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2550 เท่ากับ 828,500,000.00 บาท (แปดร้อยยี่สิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ราคาประเมินดังกล่าวมิได้รวมรายได้ของอาคารที่จอดรถแต่อย่างใด

กองทุนรวมจะชำระราคาไม่เกิน 750,000,000.00 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) ให้แก่ บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งแรกและครั้งเดียวเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากสารบบที่ตรวจสอบได้อย่างละเอียดรอบคอบ พบว่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในรายละเอียดโครงการนี้

อีกทั้งก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ครอบครอง(บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน))ได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และผู้ครอบครองไม่เคยได้รับแจ้งตลอดจนไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ ที่เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในลักษณะที่อาจจะมีผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ทั้งจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลทั่วไปที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานดังกล่าว

ภาระค่าเช่าตามสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ภายหลังจากกองทุนรวมได้ชำระค่าโอนสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนให้แก่ บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) และได้ทำสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าสวมสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ต่อจากบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้กองทุนรวมจะมีฐานะเป็นผู้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) แทนบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน)

โดยมีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นคู่สัญญาที่บกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 900,000.00 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี

รายละเอียดสำหรับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ที่กองทุนรวมต้องจ่ายค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือนสำหรับปีต่อไป เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้

ปี พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
2548 ถึง 2550	900,000.00
2551 ถึง 2553	990,000.00
2554 ถึง 2556	1,089,000.00
2557 ถึง 2559	1,197,900.00
2560 ถึง 2562	1,317,691.00
2563 ถึง 2565	1,449,459.00
2566 ถึง 2568	1,594,405.00
2569 ถึง 2571	1,753,846.00
2572 ถึง 2574	1,929,230.00
2575 ถึง 2577	2,122,153.00

โดยมีค่าใช้จ่ายในการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนประมาณ 18,000,000.00 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด ณ วันที่ทำสัญญาที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	สิ่งปลูกสร้าง		ปีที่เปิดใช้ อาคาร
	ลักษณะ	จำนวน	
1. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม เออร์บานา หลังสวน	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม 37 ชั้น	128 ห้อง	2548
2. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม เออร์บานา หลังสวน	อาคารที่จอดรถ 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน		2548
	รวม	128 ห้อง	

2. ราคาประเมินของสินทรัพย์และราคาที่กองทุนรวมลงทุนในสินทรัพย์

ชื่อโครงการ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด		บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด		ราคาที่กองทุนจะซื้อ
	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน	
1. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เออร์บานา หลังสวน	845,000,000.00	9 มิถุนายน 2550	828,500,000.00	16 สิงหาคม 2550	ไม่เกิน 750 ล้านบาท

Q : วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร ?

A : การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนให้บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เข้าช่วงโดยที่ สัญญาเช่าช่วงจะมีอายุสัญญา 3 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่ากล่าวคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577) (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้าย 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปแบบของค่าเช่าซึ่งจะชำระเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ (จำนวน 2.2 ล้านบาท) และค่าเช่าลอยตัวซึ่งเมื่อรวมกันแล้วทั้งจำนวนจะเท่ากับร้อยละ 50 ของ รายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน โดยนิยามของ รายได้รวมให้หมายถึง เงินได้และรายได้ทั้งหมดอันเกิดขึ้นจากการดำเนินงานเกี่ยวกับ พื้นที่เช่า โดยให้หมายความรวมถึงค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่เช่าหรือเงินจำนวนอื่นที่ผู้เช่าช่วงได้รับชำระจากผู้เช่า และผู้รับ สิทธิประกอบกร้านค้าในพื้นที่เช่า โดยในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ 2500000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) บวกกับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (รวมเรียกว่า ค่าเช่าคงที่พิเศษโดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้

ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ						
ปี	จำนวนปี	ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)	ค่าเช่าคงที่/ปี	ค่าเช่าคงที่/เดือน	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน
2558 - 2559	2	44,374,800.00	30,000,000.00	2,500,000.00	14,374,800.00	1,197,900.00
2560 - 2562	3	45,812,292.00	30,000,000.00	2,500,000.00	15,812,292.00	1,317,691.00
รวม	5	226,186,476.00	150,000,000.00		76,186,476.00	

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าลอยตัวให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของรายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าเช่าคงที่พิเศษ (ค่าเช่าลอยตัวพิเศษโดยเมื่อครบกำหนด 5 ปี (นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562) โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะกลับเป็นแบบเดิม ตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่สองอย่างไรก็ตาม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ของกองทุนรวม สำหรับช่วงระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าลอยตัว โดยตกลงชำระค่าเช่าคงที่ในอัตราเดือนละ 3,200,000 บาท (สามล้านสองแสนบาทถ้วน) และค่าเช่าลอยตัว ในอัตราเท่ากับร้อยละ 52 (ห้าสิบสอง) ของรายได้รวมในแต่ละเดือน ลบด้วยค่าเช่าคงที่ดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม และต่อการประกอบธุรกิจของโครงการเออร์บานา หลังสวน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ของกองทุนรวม เป็นดังนี้

1. เลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าช่วงค้างชำระสำหรับงวดเดือนมีนาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เฉพาะในส่วนที่ค้างชำระ จำนวนรวม 12,000,000 บาท โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 28 งวด ชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือนพร้อมกับการชำระค่าเช่าคงที่ของเดือนนั้น ๆ โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2565 ตามอัตราดังนี้

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 5 มกราคม 2566 (งวดที่ 1 ถึงงวดที่ 12)	ชำระงวดละ 300,000 บาท
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2566 ถึงวันที่ 5 มกราคม 2567 (งวดที่ 13 ถึงงวดที่ 24)	ชำระงวดละ 350,000 บาท
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงวันที่ 5 เมษายน 2567 (งวดที่ 25 ถึงงวดที่ 27)	ชำระงวดละ 1,300,000 บาท
วันที่ 5 พฤษภาคม 2567 (งวดที่ 28)	ชำระ 300,000 บาท

2. เลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าช่วงคงที่งวดเดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 จำนวนรวม 38,400,000 บาท (“ค่าเช่าช่วงปี 64”) โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 33 งวด ชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือนพร้อมกับการชำระค่าเช่าคงที่ของเดือนนั้น ๆ โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2567 ตามอัตราดังนี้

วันที่ 5 พฤษภาคม 2567 (งวดที่ 1)	ชำระ 1,000,000 บาท
วันที่ 5 มิถุนายน 2567 ถึงวันที่ 5 มีนาคม 2569 (งวดที่ 2 ถึงงวดที่ 23)	ชำระงวดละ 1,200,000 บาท
วันที่ 5 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 5 มกราคม 2570 (งวดที่ 24 ถึงงวดที่ 33)	ชำระงวดละ 1,100,000 บาท

ทั้งนี้ สำหรับการชำระค่าเช่าช่วงปี 64 ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงปี 64 สำหรับงวดใด ๆ โดยทันที หากเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งต่อไปนี้ (“เดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนด”)

(ก) หากในช่วงเดือนใดระหว่างปี 2564 ผู้เช่าช่วงมีรายได้ไม่ถึง 3,000,000 บาท แต่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานครในอัตราสูงกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนนักท่องเที่ยวในเดือนเดียวกันของปี 2562 โดยอ้างอิงจากสถิติของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานคร ตามข้อมูลของกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงสำหรับเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนดนั้น ๆ ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้รวมในเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนดดังกล่าว โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนที่สองนับจากเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนด โดยผู้เช่าช่วงยินยอมให้นำยอดค่าเช่าช่วงที่มีการชำระดังกล่าว หักออกจากยอดค่าเช่าช่วงปี ที่ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระในงวดการชำระสุดท้ายย้อนหลังขึ้นมา หรือ

(ข) หากในช่วงเดือนใดระหว่างปี ผู้เช่าช่วงมีรายได้ตั้งแต่ 3,000,000 บาทขึ้นไปแต่ไม่เกิน 6,150,000 บาทผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงสำหรับเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนดนั้น ๆ โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนถัดไป ในอัตราที่สูงกว่าระหว่าง (ก) รายได้ส่วนที่เกินจากจำนวน 3,000,000 บาท หรือ (ข) ร้อยละ 15 ของรายได้รวมในเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าช่วงก่อนกำหนดดังกล่าว โดยผู้เช่าช่วงยินยอมให้นำยอดค่าเช่าช่วงที่มีการชำระดังกล่าว หักออกจากยอดค่าเช่าช่วงปี 64 ที่ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระในงวดการชำระสุดท้ายย้อนหลังขึ้นมา หรือ

(ค) หากในช่วงเดือนใดระหว่างปี ผู้เช่าช่วงมีรายได้เกินกว่า 6,150,000 บาทขึ้นไป ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงตามอัตราปกติ คือชำระค่าเช่าคงที่จำนวน 3,200,000 บาท และค่าเช่าช่วงลอยตัวในอัตราเท่ากับร้อยละ 52 ของรายได้รวมที่ผู้เช่า

ช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ลบด้วยค่าเช่าคงที่สำหรับเดือนนั้น ๆ โดยให้ชำระค่าเช่าคงที่ภายในวันที่ 5 ของเดือนถัดไป และชำระค่าเช่าลอยตัวภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป โดยผู้เช่าช่วงยินยอมให้นำยอดค่าเช่าช่วงคงที่จำนวน 3,200,000 บาท ที่มีการชำระดังกล่าวหักออกจากยอดค่าเช่าช่วงปี 64 ที่ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระในงวดการชำระงวดสุดท้าย ย้อนหลังขึ้นมา

3. ผู้เช่าช่วงได้ให้คำมั่นว่า ตราบเท่าที่สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ยังมีผลใช้บังคับ หากกองทุนรวมแจ้งความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเป็นหนังสือ ผู้เช่าช่วงจะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและเช่าช่วงทรัพย์สินกับกองทุนรวมอีกครั้งละ 3 ปี ในอัตราค่าเช่าดังนี้

(ก) สำหรับปี 2567 ถึง 2569 ค่าเช่าคงที่อัตราเดือนละ 2,200,000 บาท และค่าเช่าลอยตัวในอัตราเท่ากับร้อยละ 50 ของรายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ลบด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 2,200,000 บาท ซึ่งเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ดังนี้

(ร้อยละ 50 x รายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด) - ค่าเช่าคงที่ 2,200,000 บาท

(ข) สำหรับปี 2570 เป็นต้นไป ค่าเช่าคงที่อัตราเดือนละ 2,200,000 บาท และค่าเช่าลอยตัวขั้นต่ำในอัตราที่คู่สัญญาจะตกลงกัน โดยหากตกลงกันไม่ได้ ให้ใช้อัตราร้อยละ 51 ของรายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ลบด้วยค่าเช่าคงที่จำนวน 2,200,000 บาท ซึ่งในกรณีที่อัตราค่าเช่าลอยตัวเท่ากับร้อยละ 51 จะสามารถเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ดังนี้

(ร้อยละ 51 x รายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด) - ค่าเช่าคงที่ 2,200,000 บาท

สำหรับ ในการเช่าช่วงครั้งแรกของบริษัท เฮอร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงตามสัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วง ในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ

รูปแบบการบริหารงาน

เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพสูงสุด ในเบื้องต้นกองทุนรวมประสงค์ให้ บริษัท เฮอร์บานา เอสเตท จำกัด เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากบริษัท เฮอร์บานา เอสเตท จำกัด เป็นรายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท เฮอร์บานา เอสเตท จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวจะมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี และ ต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577)

เนื่องจากโครงการเฮอร์บานา หลังสวนได้เริ่มประกอบกิจการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2549 ดังนั้นในการเช่าช่วงครั้งแรกของ บริษัท เฮอร์บานา เอสเตท จำกัด ผู้เช่าช่วงจึงตกลงรับประกันค่าเช่าช่วงสำหรับการเช่าช่วงตามสัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วงในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ

Q : ภาพรวมของธุรกิจการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร ?

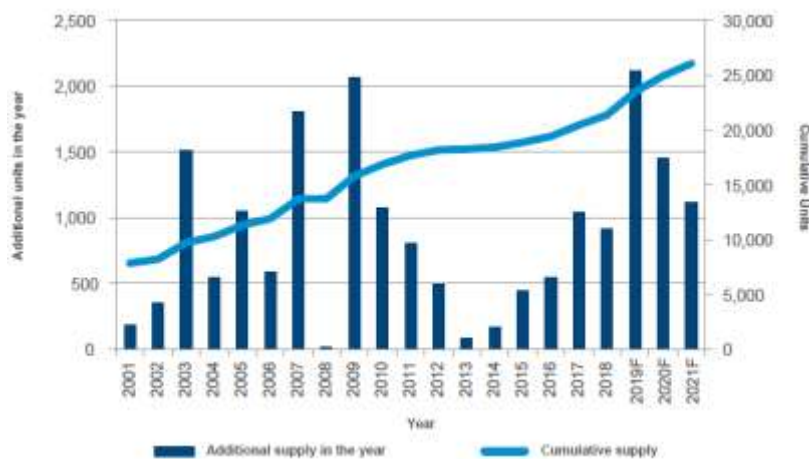
A : สภาพตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ

ในปี 2561 ภาพรวมตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ ค่อนข้างทรงตัว แม้จะมีทิศทางที่ดีขึ้นจากการที่มีผู้ประกอบการเข้ามาพัฒนาเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ใหม่มากขึ้น โดยจะมีอุปทานเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 4,689 หน่วยภายในปี 2564

อีกทั้งมีคนทำงานต่างชาติในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ก็มีการแข่งขันที่สูงกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น ที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ ระดับสูง (High-End) และระดับหรู (Luxury) ซึ่งมักจะมีค่าเช่าที่ต่ำกว่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของค่าเช่าเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ ที่อยู่ในทำเลใกล้เคียง และที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งมีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2561 เป็นปีที่มีอุปทานคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เปิดในกรุงเทพฯ สูงที่สุดถึง 66,021 หน่วย การที่อุปทานเพิ่มขึ้นย่อมทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาเช่า ซึ่งอาจกระทบต่อราคาและการปรับค่าเช่าของเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ โดยในปัจจุบัน เซอริวิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีใบอนุญาตโรงแรม ให้ความสำคัญกับการปล่อยเช่าเป็นรายวันและระยะสั้นมากขึ้น เนื่องจากการแข่งขันในการปล่อยเช่าแบบรายเดือนเพิ่มขึ้น อีกทั้งการนำคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่ารายวันก็ยังมีข้อจำกัด

ตลาดเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ มีอุปทานรวม 20,372 หน่วย โดยทำเลช่วงสุขุมวิทตอนต้นเป็นพื้นที่ซึ่งมีอุปทานมากที่สุด จำนวน 9,417 หน่วย เนื่องจากเป็นย่านที่เดินทางสะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชนทางราง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เช่น ห้างสรรพสินค้า, โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาล เป็นต้น ขณะที่ทำเลกรุงเทพฯ ตอนใต้ มีอุปทานน้อยที่สุด 956 หน่วย

จำนวนอุปทานเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ 2544 – 2564F



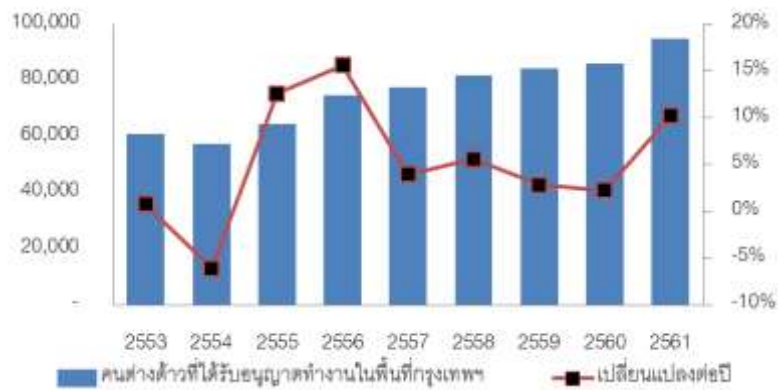
หมายเหตุ: F เป็นจำนวนอุปทานที่คาดการณ์

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

แม้ว่าจำนวนคนทำงานต่างชาติในพื้นที่กรุงเทพฯ จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2561 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 95,033 คน คิดเป็นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่การแข่งขันกับอุปทานที่พักอาศัยประเภทอื่น อย่าง อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียมให้เช่ามีสูง ทำให้ทำให้เซอริวิส อพาร์ทเมนต์ มีอำนาจต่อรองกับผู้เช่าในการปรับค่าเช่าได้น้อย อย่างไรก็ตามจากปัจจัยบวกเรื่องระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อาจส่งผลให้มีคนทำงานต่างชาติในประเทศไทยเพิ่มขึ้นและเพิ่มอุปสงค์เซอริวิส อพาร์ทเมนต์ในอนาคต

ภาพรวมเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าในทุกทำเลของกรุงเทพฯ มากกว่าร้อยละ 74 โดยที่บริเวณสุขุมวิทตอนต้นเป็นทำเลเดียวที่มีอัตราค่าเช่าสูงที่สุดมากกว่าร้อยละ 90 และบริเวณตอนใต้ของกรุงเทพฯ อย่างพระราม 3 และถนนนราธิวาส มีอัตราค่าเช่าต่ำสุดประมาณร้อยละ 70 ในขณะที่บริเวณรอบสวนลุมพินีมีอัตราค่าเช่าพักใกล้เคียงค่าเฉลี่ยในทุกทำเล โดยที่ค่าเช่าของเซอริวิส อพาร์ทเมนต์ อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม โดยทุกทำเลมีค่าเช่าเกิน 840 บาท/ตร.ม./เดือน ยกเว้นบริเวณตอนใต้ของกรุงเทพฯ อัตราค่าเช่าอยู่ที่ 640 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งทำเลบริเวณรอบสวนลุมพินีมีอัตราเช่าที่สูงเมื่อเทียบกับทำเลอื่นประมาณ 850 – 1,000 บาท/ตร.ม. และบางโครงการมีค่าเช่าสูงถึง 1,200 บาท/ตร.ม.

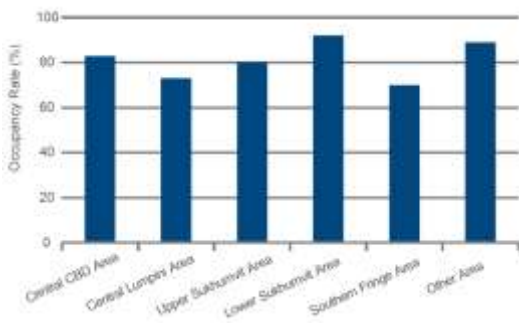
จำนวนคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตทำงานในพื้นที่กรุงเทพฯ 2553 – 2561



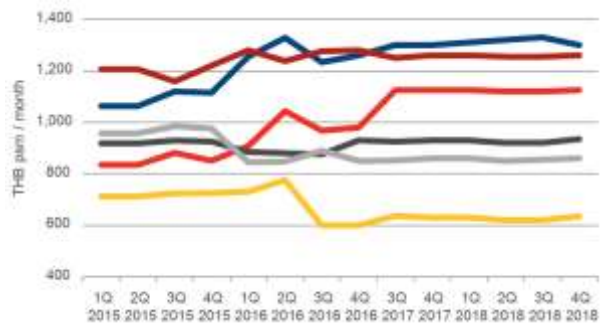
หมายเหตุ: จำนวนคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตทำงานในพื้นที่กรุงเทพฯ

พิจารณาเฉพาะประเภทมาตรา 9 (ตลอดชีพและทั่วไป) และมาตรา 12 (ส่งเสริมการลงทุน BOI) เท่านั้น
ที่มา: กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

อัตราการเข้าพักเซอวิสิต อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ ปี 2561



ค่าเช่าเซอวิสิต อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ ปี 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาพตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ

ภาวะตลาดรวมของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ ในปี 2561 ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงไตรมาสที่ 3 จากเหตุการณ์เรือล่มนอกชายฝั่งภูเก็ต, และการลดลงของนักท่องเที่ยวจากรัสเซียและยุโรป ในช่วงการแข่งขันฟุตบอลโลก เดือนมิถุนายน – กรกฎาคม 2561 แม้กระนั้นมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่า (visa on arrival : VOA) สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ เช่น จีนและอินเดีย ระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2561 – เดือนเมษายน 2562 จะช่วยกระตุ้นการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ในช่วง 3 ปี ระหว่าง 2558 – 2560 โรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ในกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 ในปี 2560 และมีอัตราค่าห้องพัก (Average Room Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่ขายได้ (RevPar) เพิ่มขึ้นในช่วงนี้ประมาณร้อยละ 2 ต่อปี และร้อยละ 8 ต่อปีตามลำดับ ในขณะที่โรงแรมระดับกลาง (Midscale Hotel) ในกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ลดลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 76 ในปี 2560 เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพัก (Average Room Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่ขายได้ (RevPar) ปรับเพิ่มขึ้นในช่วงนี้ประมาณร้อยละ 5 ต่อปี และร้อยละ 4 ต่อปีตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของโรงแรม ในกรุงเทพฯ ปี 2558 – 2560

โรงแรมระดับบน (Upscale Hotel)

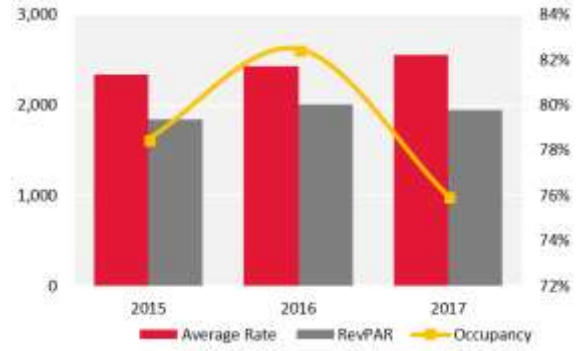
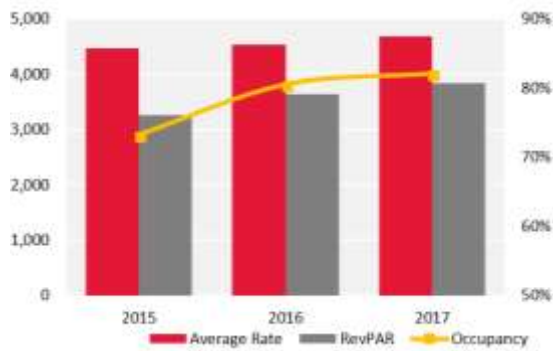
โรงแรมระดับกลาง (Midscale Hotel)

ค่าห้องพัก (บาท/คืน)

อัตราการเข้าพัก (%)

ค่าห้องพัก (บาท/คืน)

อัตราการเข้าพัก (%)



ที่มา: HVS Research

ในแง่ของธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว กรุงเทพฯ เป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงซึ่งถูกจัดอันดับเป็นเมืองจุดหมาย (Top Destination City) เป็นอันดับ 1 ของโลกในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามา โดยการจัดอันดับของมาสเตอร์การ์ด (MasterCard)⁹ โดยที่กรุงเทพฯ มีค่าเฉลี่ยระยะเวลาพำนักเฉลี่ย (Length of Stay) 4.7 คืน และยอดการใช้จ่ายเฉลี่ย 173 เหรียญ/วัน และถูกจัดอันดับเป็นอันดับ 2 ในการจัด 100 อันดับสุดยอดเมืองจุดหมายประจำปี 2018 (Top City Destinations Ranking) โดย Euromonitor International¹⁰ ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพของของกรุงเทพฯ ในแง่ของการเป็นจุดหมายของการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อุปทานโรงแรมในกรุงเทพฯ ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปีนี้มีอุปทานโรงแรมใหม่ที่สำคัญส่วนมากอยู่ในบริเวณพื้นที่สุขุมวิท เช่น Hotel Nikko Bangkok (300 ห้อง), Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit (273 ห้อง), Novotel Bangkok Sukhumvit 4 (185 ห้อง), ibis Styles Bangkok Sukhumvit 4 (133 ห้อง) และ Jasmine 59 Hotel (270 ห้อง) แม้ว่าจะมีโครงการ Waldorf Astoria Bangkok (171 ห้อง) เปิดใหม่ในบริเวณราชประสงค์ แต่โครงการดังกล่าวไม่ได้จับกลุ่มลูกค้าเดียวกับกับโครงการเออร์บานา หลังสวน จึงไม่ได้ส่งผลกระทบต่อด้านการแข่งขันโดยตรง สำหรับอุปทานโรงแรมใหม่ในกรุงเทพฯ ที่สำคัญในอนาคตรวมถึง

อุปทานโรงแรมใหม่ที่สำคัญ ในกรุงเทพฯ

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนห้อง	ปีที่เปิดโครงการ
Four Seasons	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	301	2562
Capella	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	101	2562
Orient Express Hotel Bangkok	สาทร	154	2562
Rosewood Bangkok	สยาม / เฟลิมิจิต	159	2562
Vib Sathorn	สาทร	180	2562
ibis Styles Bangkok Ratchadaphisek	รัชดาภิเษก	266	2562
DusitD2 Chaengwattana	แจ้งวัฒนะ	200	2563

⁹ ที่มา: Mastercard Global Destination Cities Index 2018, MasterCard ข้อมูล ณ วันที่ 25 กันยายน 2561

¹⁰ ที่มา: Top 100 City Destinations Ranking, Euromonitor International ข้อมูล ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2561

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนห้อง	ปีที่เปิดโครงการ
Solaria Nishitetsu Hotel	สุขุมวิท	280	2563
Melia Bangkok Bangna	บางนา	315	2563
Langham	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	253	2564
Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok	หลังสวน	280	-

ที่มา: HVS Research

Q : กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างไร ?

A : บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า ดังนี้

(1) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance Policy) โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าสินไหมทดแทนชดเชยการสูญเสียสิทธิการเช่า ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอันตรายด้วยภัยใดๆที่ผู้เอาประกันภัยได้ระบุไว้ในกรมธรรม์ และทำให้ไม่สามารถใช้เพื่อประกอบกิจการใดๆได้อีกต่อไป โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อให้กองทุนรวมยังคงสามารถรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(2) การประกันภัยการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance Policy) ซึ่งครอบคลุมความไม่แน่นอนของผลการดำเนินงานภายใต้การลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง โดยกำหนดให้ผู้เช่าช่วง และกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กองทุนรวมอยู่ภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาวว่ากองทุนรวมในฐานะผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เช่า และระบุให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียวนั้น ทั้งนี้ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะดำเนินการให้บริษัท สยามพันธุวัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะคู่สัญญาเช่าระยะยาวในอาคารส่วนที่เหลือของโครงการดังกล่าว ให้สัญญาแก่กองทุนรวมว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นเพื่อการคุ้มครองการประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เช่าตามทีระบุไว้ในสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

Q : ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิ์ครอบครองตามหนังสือรับรองการทำการประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิ์ครอบครองตามหนังสือรับรองการทำการประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

A : ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยตรง

Q : รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ของบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับ การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด ?

A : วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่เป็น ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้บริษัทจัดการ ทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ดังกล่าวตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอน และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะ จัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป ให้แก่บุคคลดังกล่าวเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้ว ทั้งหมดได้ต่อเมื่อ เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 รวมถึงการแก้ไขหรือ เพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุน รวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) หากผู้จองซื้อที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะ ลงทุน หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ นำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปให้บริษัทจัดการ ใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปซึ่งจองซื้อในจำนวนเงิน จองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็น ทวีคูณของ 1,000 บาท ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปที่จองซื้อในจำนวนเงินถัดจาก จำนวนเงินจองซื้อที่ต่ำกว่า จนกว่าจะครบตามจำนวนที่มีการจองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปจองซื้อพร้อมกัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรตาม สัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรร หรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่ บางส่วนหรือทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลง ทุนดังกล่าว และยินยอมรื้อคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

(6) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อรายใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ในกรณีที่ บริษัทจัดการใด พิจารณาแล้วเห็นว่าการจัดสรรดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม หรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือ ต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้ จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบ ยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน / ใบเสร็จรับเงิน / ใบกำกับภาษี (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

Q : กองทุนนี้มีข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุนหรือไม่ ?

A : กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

1. บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำนาญบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
2. เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายใต้บังคับข้อ 3 และข้อ 4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1.1(1) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ (ก) (ข) และ (ค) ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ (ก) (ข) และ (ค) ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ (ก) (ข) และ (ค) จำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
4. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1.1(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่

บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
5. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ของบุคคลดังกล่าว หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 2 โดยอนุโลม
6. ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 1 ถึงข้อ 5 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับประกันการกองทุนส่วนบุคคล
7. ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

Q : ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากการลงทุน ?

A : ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผลเป็นรายไตรมาส เนื่องจากจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อีกทั้งอาจจะได้รับผลตอบแทนส่วนเกินจากมูลค่าหุ้น (Capital Gain) อีกด้วย

Q : ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ?

A : ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงิน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ โดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน

Q : การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร ?

A : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่นๆ ในเรื่อง ดอกผลหรือกำไรจากการลงทุน เนื่องจากดอกผลหรือกำไรจากการลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และหรือ ผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งอาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป แต่อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องอันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย

Q : บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่อย่างไร ?

A : บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวกับ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไม่มีความสัมพันธ์ต่อกัน

Q : กองทุนรวมนี้มีการประกันรายได้หรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญา และความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร ?

A : กองทุนรวมไม่มีการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้

Q : ช่องทางใดบ้างที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน ?

A : ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลได้ที่ บริษัทจัดการ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Q : ช่องทางและวิธีการที่ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้ ?

A : ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนหรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่บริษัทจัดการ และ ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีช่องทางดังนี้คือ

- ร้องเรียนผ่านระบบร้องเรียนออนไลน์

- ร้องเรียนที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0 2695 9999 โทรสาร 0 2695 9660

- ร้องเรียนทางโทรศัพท์ผ่าน SEC Help Center โทรศัพท์ 1207

ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละสี่ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจํารอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น ซึ่งต้องไม่เกิน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์การจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงมาแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นราย

- (1) ผู้ถือหุ้นรายที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นรายที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นราย ลงทุนของ กองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการเพื่อการจ่ายปันผล ตามสัดส่วนการถือหุ้นรายของผู้ถือหุ้นราย ลงทุนแต่ละราย
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายปันผล วันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการเพื่อการจ่ายปันผลและอัตราเงินปันผลโดย
 - (2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ถือหุ้นรายที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการของ กองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการ
 - (2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายแต่ละรายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการเพื่อการจ่ายปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายประเภทบุคคลธรรมดาที่แสดง ความจำนงให้หักภาษี ณ ที่จ่ายไว้กับบริษัทจัดการ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 7 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อบริษัทจัดการ
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นราย และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ ที่ผู้ถือหุ้นรายระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นรายชื่อบริษัทจัดการ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นรายตามที่แจ้งไว้ โดย ผู้ถือหุ้นรายจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจาก อัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าว จากจำนวนเงินที่จะส่งให้

การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1. กองทุนรวมประสงค์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าระยะ ยาวที่ดินและอาคารในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
2. กองทุนรวมประสงค์ให้ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกันทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นทุนชำระแล้ว 150 ล้านบาท โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นมากกว่า ร้อยละ 95 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด
3. บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ไม่ เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์ซึ่งเป็เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการแปนกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็หลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ** : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด
ชั้น 19 อาคารเมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์ อาคารเอ
เลขที่ 252/25 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310
โทร. : 0 2305 9800
- รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วน** : บริษัท เคเคพี แคปปิตอล จำกัด จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 99.99%
- ผู้ดูแลผลประโยชน์** : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร. 0 2626 4530
- นายทะเบียนหน่วยลงทุน** : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 9 อาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 15 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์: 0 2128 2324-9 โทรสาร : 0 2128 4621,4622,4624
- ผู้สอบบัญชี** : บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) เลขที่ 178
ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800
โทรศัพท์. 0 2596 0500 ต่อ 1 – 7 โทรสาร. 0 2555 0655
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก** :

ผู้ประเมิน	สถานที่ติดต่อ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทร. 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224
บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	45 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2247-9820-2 โทรสาร 0-2247-9308

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : ไม่มี

วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี : วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต

● ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงิน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าชั่งซึ่งมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงอัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน

● การแข่งขันจากโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และโรงแรม อื่นๆ

แม้ว่าปัจจุบันระดับการแข่งขันของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม จะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากโครงการเดิมที่ดำเนินธุรกิจอยู่แล้ว และที่กำลังก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในอนาคต ระดับการแข่งขันของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม มิได้พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งเพียงอย่างเดียว แต่จะเน้นไปที่คู่แข่งซึ่งมีทำเลที่ตั้งในบริเวณเดียวกันตลอดจนรูปแบบการบริการและการตกแต่งห้องพักที่อยู่ในระดับเดียวกัน

เมื่อพิจารณาที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ประกอบกับ รูปแบบอาคารและการตกแต่งอาคารที่มีสีสัน จึงพิจารณาได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง และ กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่าได้ เมื่อเทียบกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกัน เช่น เมย์แฟร์ แมริออท, ไฮเทลมิวส์ แบนด์ค็อก, เดอะ ดัทเชส ไฮเต็ล แอนด์ เรสซิเดนซ์, เคป เอ๊าส์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการติดต่อและจัดหาให้มีบุคคลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ มาดำเนินการเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน ก) เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่มีชื่อเสียง มีมาตรฐานและระบบในการบริหารอยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับและได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม หรือ ข) ผู้บริหารทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติจากผู้อนุมัติหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในระหว่างการคัดเลือกผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการบริหารทรัพย์สินด้วยตนเองหรือจัดหาผู้บริหารทรัพย์สินที่มีความเหมาะสมมาทำการบริหารทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว

- **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เข้าช่วง (บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้

อย่างไรก็ดีในสัญญาเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรกผู้เช่าช่วงยินดีเข้ารับประกันค่าเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรก ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังได้ อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วงมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงแก่กองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นหลัก อีกทั้งบริษัทจัดการยังได้พิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงถึงความสามารถในการบริหารงานและฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นสำคัญ

- **การสูญเสียผู้เช่าช่วงหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงอาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ**

ในสัญญาเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรก บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด จะเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อเข้าบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้หาก บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้เงื่อนไขต่างๆที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงหรือเนื่องจากเหตุผลหนึ่งเหตุผลใด กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแทน บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่าการบริหารงานของ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติต่างๆของผู้เช่าช่วงรายแรกแล้วและมีความเห็นว่าผู้เช่าช่วงรายแรกมีประสบการณ์และความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ รวมถึงกองทุนรวมจะสามารถพิจารณาฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วง

- **ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาพการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจด

ทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

- **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง**

เนื่องจากกองทุนรวมจะเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ**

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงเป็นศูนย์บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความคลาดเคลื่อนของผลการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Dilligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา ที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Dilligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร**

โดยปกติเชอริวิต อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการ

ซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายในของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม หรือ เป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม โดยทั่วไป เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และ/หรือ โรงแรม จะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการ ปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่ จำเป็นในการประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง ของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และ/หรือ โรงแรม และตอบสนองความต้องการ ของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวม ได้ในระยะยาว

● การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำ ให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วง อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทาง เศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจาก การก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลัน รุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอุบัติเหตุ และสถานการณ์ ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อ และ สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกัน อย่างรุนแรงหรือเกิดความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวใน ประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผล กระทบต่อกองทุนรวมด้วย

● ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในรายละเอียด โครงการ

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่ เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือ สภาวะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะ เป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมี นัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากการคาดการณ์ของกองทุนรวมจากการ Due Diligence อีกทั้งข้อมูลทางอุตสาหกรรม และข้อมูลอื่น ๆ ตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และมีการประเมิน และการตั้งข้อ สมมติฐาน สำหรับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งมีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การ

ตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่จะต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน หรือไม่ถูกต้องได้

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	(ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน - ในการเสนอขายครั้งแรก - ในการเพิ่มทุน	ไม่มี ไม่เกินร้อยละ 2 ของจำนวนเงินทุนโครงการที่เพิ่มขึ้น
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน**	ไม่เกิน 50 บาท ต่อ 1 รายการ
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน**	ไม่เกิน 100 บาท ต่อ 1 รายการ
2.4 ค่าธรรมเนียมการแก้ไขข้อมูลผู้ถือหน่วย*	50 บาท ต่อ 1 รายการ
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**	(ร้อยละต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.625 ต่อปี
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (trustee fee)	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (registrar fee)	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี
3.4 ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
3.5 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ครั้งแรก)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้
3.6 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
3.7 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าวแต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
3.8 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าวไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (ถ้ามี)
3.9 ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ซื้อ เช่า หรือจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
3.10 ค่าธรรมเนียมนายหน้าในการซื้อ เช่า หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ซื้อ เช่า หรือจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
3.11 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
4.1 ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก**	ไม่เกินกว่า 3,000,000 บาท
4.2 ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
หมายเหตุ * ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขอดำเนินการครั้งแรกหรือเป็นเหตุผิดพลาดจากการบันทึกข้อมูลของบริษัทจัดการหรือตัวแทน	
** ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน	

คำเตือน

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือ ผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคิน ภัทร จำกัด
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่า ผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดและจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับและดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และหากผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบดูข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (www.sec.or.th)

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปฉบับนี้มีการแก้ไขตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
และได้ถูกปรับข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน รวบรวมไว้ ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2563