สารบัญ

หน้า

คำจำกัดความ 6

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน 13

1. **ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม** 13

2. **จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ** 13

3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน** 14

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ 14

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน 14

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก 14

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส ป่าตอง 15

3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส พัทยา 19

3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก 24

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก 33

3.5 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อมูลราคาประเมิน 45

3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง 46

3.7 จุดเด่นในการลงทุน 80

3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก 84

3.9 การลงทุนในอนาคต 86

3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน 87

3.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 101

3.12 เงื่อนไขการลงทุน 102

4. การกู้ยืมเงิน 103

5. หลักเกณฑ์การลงทุน 104

5.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 104

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น 110

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ 111

เงื่อนไขพิเศษ 112

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 112

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 112

6.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 113

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน 115

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 118

9. การโอนหน่วยลงทุน 119

9.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) 119

9.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน 119

10. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น 119

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 120

11.1 องค์ประกอบ 120

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ 122

11.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 123

12. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม** 124

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ 124

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ 125

12.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 127

13. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี** 127

14. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน** 128

15. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน** 128

16. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)** 128

17. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)** 129

18. **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน** 129

19. **ที่ปรึกษาของกองทุนรวม** 130

20. **ข้อมูล** ERAWAN 130

21. **ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน** 131

21.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 131

21.2 ผู้บริหารทรัพย์สิน 131

22. **การเสนอขายหน่วยลงทุน** 132

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน 132

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน 133

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 136

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน 138

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน....139

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี....141

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน....144

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน....145

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน....149

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม....151

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม....154

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน....155

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน....156

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ....156

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์....167

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)....168

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)....169

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน....170

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม....170

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน....170

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม....171

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน....176

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน....177

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน....179

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม....179

33. **สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน** 179

34. **การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ** 181

35. **การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม** 182

36. **การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม** 184

37. **การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ** 184

38. **การดำรงความเพียงพอของเงินทุน** 184

39. **การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน** 185

40. **อื่น ๆ** 186

ภาคผนวก: สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของ ERAWAN 188

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประกันรายได้	หมายถึง	การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้

		ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สินตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
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) บุคคลที่มิใช่หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ 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 หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนและ (3) ผู้จองซื้อประเภทกองทุน
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (2) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (3) กองทุนประกันสังคม (4) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต.ที่ สจ. 5/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือ นิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(7) กองทุนประกันสังคม

(8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(9) สภากาชาดไทย

(10) มูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์

(11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์

(12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (7)

(15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทุนรวม	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้บริหารทรัพย์สิน	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทุนรวม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ

วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์
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)	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
1.2	ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	:	Erawan Hotel GrowthProperty Fund
1.3	ชื่อย่อ	:	ERWPF
1.4	ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
1.5	ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	ประเภทการลงทุน	:	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
1.7	อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	1,831,440,000 บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.40 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	176,100,000 หน่วย

2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.40 บาท
2.6	จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	4,000 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 ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

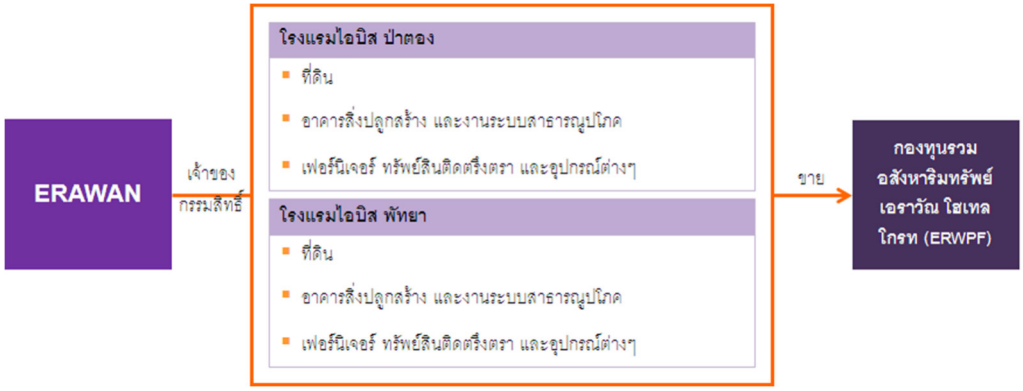
3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกใน**โรงแรมไอบิส ป่าตอง** และ **โรงแรมไอบิส พัทยา** โดยในการเข้าลงทุนดังกล่าว กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของทั้งสองโรงแรม ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ จากบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ERAWAN”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (“**ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**”)

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสามารถแสดงได้เป็นแผนภาพดังต่อไปนี้



3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

โรงแรมไอบิส ป่าตอง เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใจกลางหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ตัวโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้นอยู่บนพื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน และ 28.6 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,400 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ) และห้องพักจำนวน 260 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2551

<u>ที่ตั้งโรงแรมไอบิส ป่าตอง</u>

เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลป่าตอง อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต 83120

<u>ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมไอบิส ป่าตอง</u>

ที่มา: ERAWAN

รายละเอียดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		
			ไร่	งาน	วา
1	521	40	3	3	28.6
		รวมเนื้อที่ดิน	**3**	**3**	**28.6**

ที่มา: ERAWAN

ระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมไอบิส ป่าตองมีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักของโรงแรมประกอบด้วยระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟท์ (ปัจจุบันมีลิฟท์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด และลิฟท์ขนของ 1 ชุด)

รูปแบบการบริหารงานของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

ปัจจุบัน ERAWANเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

โดย ERAWAN ได้ว่าจ้างกลุ่มแอคคอร์ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทรับบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิส เป็นผู้บริหารโรงแรม ไอบิส ป่าตอง

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส ป่าตอง โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตรงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ ERAWAN ตามรายละเอียดที่เปิดเผยข้างต้น

ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆเว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญากับผู้ใช้บริการลูกค้าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่และการจำนองที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่ง ERAWAN ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้ว และจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินดังกล่าวก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

ข้อมูลผลการดำเนินงานและการปฏิบัติการของโรงแรมไอบิส ป่าตอง

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องพัก)(1)	63.7	71.7	75.1	78.6
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย(บาทต่อคืน)	1,139	1,309	1,293	1,278
รายได้ค่าห้องพัก (ล้านบาท)	68.3	88.3	91.5	94.8
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	12.6	14.6	16.4	16.7
รายได้รวม (ล้านบาท)	83.5	105.9	110.9	114.2
กำไรจากการดำเนินงาน(2)(ล้านบาท)	30.2	44.6	47.6	49.9

ที่มา: ERAWAN

หมายเหตุ:

(1) ฐานที่ใช้ในการคำนวณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง ซึ่งน้อยกว่าจำนวนห้องทั้งหมดของโรงแรมคือ 260 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้องสำหรับการใช้ภายใน

(2) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของผู้มาพัก (ร้อยละของรายได้ค่าห้องพัก)

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
รัสเซีย	2	4	17	22
อาหรับเอมิเรตส์ (UAE)	12	12	13	10
ออสเตรเลีย	9	11	13	10
เกาหลี	7	5	5	10
ไทย	8	9	7	7
จีน	11	7	7	7
อินเดีย	5	5	5	6
อินโดนีเซีย	2	8	5	5
มาเลเซีย	6	5	4	3
ฝรั่งเศส	6	4	3	2
สิงคโปร์	3	5	3	2
ฮ่องกง	2	3	3	2
อังกฤษ (UK)	3	3	1	1
เยอรมัน	3	2	1	1

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อเมริกา	2	2	1	1
อื่นๆ	19	16	13	10
รวม	**100**	**100**	**100**	**100**

ที่มา: ERAWAN

ทั้งนี้ โรงแรมไอบิส ป่าตองมีช่องทางการขายที่หลากหลายเช่น การขายห้องพักผ่านอินเตอร์เน็ต การขายผ่านตัวแทนจำหน่าย การขายบัตรห้องพักในงานท่องเที่ยว การขายตรงให้กับกลุ่มลูกค้าประชุม/สัมมนา การทำสัญญาขายห้องพักล่วงหน้าให้แก่กลุ่มลูกค้าองค์กรซึ่งมีพนักงานที่มีการเดินทางเป็นประจำ ซึ่งช่วยทำให้การทำการตลาดและจัดหาผลประโยชน์มีความยืดหยุ่นสูง เนื่องจากแต่ละช่องทางมีข้อดีแตกต่างกันไป โดยสะท้อนให้เห็นในผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งมีอัตราการเข้าพักในระดับสูงและอัตราค่าห้องพักมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สัดส่วนของแต่ละช่องทางการขายในแต่ละช่วงเวลาจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะนั้นและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทนและบริหารความเสี่ยงของผู้บริหารทรัพย์สิน

<u>จุดเด่นของโรงแรมไอบิส ป่าตอง</u>

1. **ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นใจกลางหาดป่าตองซึ่งเป็นหาดที่ได้รับความนิยมแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต**

   หาดป่าตองเป็นหาดที่มีชื่อเสียงและได้รับความนิยมแห่งหนึ่งของจังหวัดภูเก็ต โดยอยู่ห่างจากตัวเมืองภูเก็ตไปทางตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ 15 กิโลเมตรและห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 45 นาทีด้วยชายหาดมีลักษณะเป็นแนวโค้งยาว 4 กิโลเมตร มีทรายขาวละเอียด คลื่นลมไม่รุนแรงมาก ทำให้หน้าหาดป่าตองเป็นที่เล่นน้ำทะเลยอดนิยม นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และแหล่งบันเทิงครบวงจรเพื่อบริการนักท่องเที่ยวทั้งกลางวันและกลางคืน

2. **เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค**

   โรงแรมไอบิส ป่าตองอยู่ห่างจากหาดป่าตองเพียง 500 เมตร มีห้องพักที่ตกแต่งอย่างทันสมัย ภายในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ร้านอาหาร Taste สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ตลอดจนอินเตอร์เน็ตความเร็วสูงในทุกห้องพัก นอกจากนี้ โรงแรมยังประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานสากล

3. **ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารโดยผู้บริหารที่มีมาตรฐานสากลและความชำนาญการ**

   โรงแรมไอบิส ป่าตองอยู่ภายใต้การบริหารงานของแอคคอร์ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทรับบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีอย่างแพร่หลายทำให้

เป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพการให้บริการ การทำการตลาด และการควบคุมค่าใช้จ่ายของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากลและมีประสิทธิภาพ

4. **มีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง**

โรงแรมไอบิส ป่าตองเปิดดำเนินการในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2552 พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 เท่ากับ 83.5 ล้านบาท 105.9 ล้านบาท 110.9 ล้านบาท และ 114.2 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 63.7 ร้อยละ 71.7 ร้อยละ 75.1 และร้อยละ 78.6 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนเท่ากับ 1,139 บาท 1,309 บาท 1,293 บาท และ 1,278 บาท ตามลำดับ

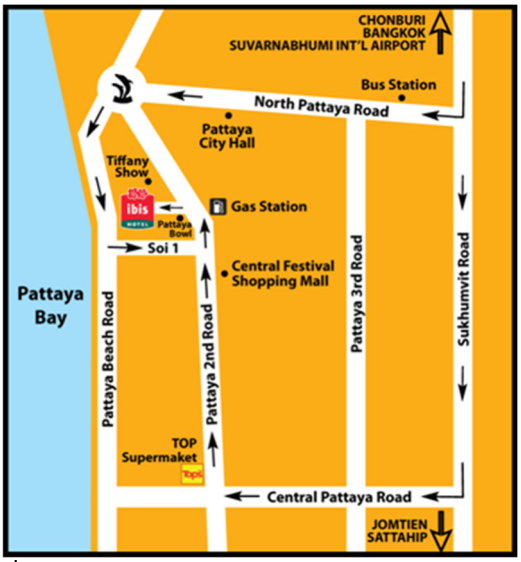
3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของโรงแรมไอบิส พัทยา

โรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัด ตั้งอยู่ใกล้ชายหาดพัทยาตัวโรงแรมประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้น อยู่บนพื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน และ 34.3 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 10,100 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ)และห้องพักจำนวน 254 ห้อง โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2551

ที่ตั้งโรงแรมไอบิส พัทยา

เลขที่ 463/79 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา



ที่มา: ERAWAN

รายละเอียดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		
			ไร่	งาน	วา
1	182494	317	0	0	25.3
2	174205	311	2	0	73
3	19070	27	0	0	56
4	19071	28	0	0	20
5	19072	29	0	0	20
6	19073	30	0	0	20
7	19074	31	0	0	20
		รวมเนื้อที่ดิน	**2**	**2**	**34.3**

ที่มา: ERAWAN

หมายเหตุ: ปัจจุบันโรงแรมไอบิส พัทยาใช้ทางเข้าออกโดยผ่านทางโฉนดเลขที่ 174204 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย ERAWAN ทั้งนี้ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกERAWAN จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบน โฉนดเลขที่ 174204 เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา รวมทั้งผู้พักอาศัย ผู้มาติดต่อและผู้ใช้บริการบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน)

ระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมไอบิส พัทยามีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟท์ (ปัจจุบันมีลิฟท์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด และลิฟท์ขนของ 1 ชุด)

รูปแบบการบริหารงานของโรงแรมไอบิส พัทยา

ปัจจุบัน ERAWAN เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรมไอบิส พัทยา โดย ERAWAN ได้ว่าจ้างแอคคอร์เป็นผู้บริหารโรงแรม ไอบิส พัทยา

รายละเอียดของโครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งได้แก่ ERAWAN ตามรายละเอียดที่เปิดเผยข้างต้น

ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญากับผู้ใช้บริการ ลูกค้าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ และการจำนองที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่ง ERAWAN ได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบแล้ว และจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินดังกล่าวก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ประโยชน์ทางภาระจำยอมที่กองทุนรวมจะได้รับจาก ERAWAN ในการใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ออกสู่ทางสาธารณะทั้งในส่วนทางเดินและทางรถยนต์ กองทุนรวมจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลงคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312ที่ดินโฉนดเลขที่ 178930 เลขที่ดิน 315 และที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยาเฉพาะส่วนของที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน)

<u>ข้อมูลผลการดำเนินงานและการปฏิบัติการของโรงแรมไอบิส พัทยา</u>

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องพัก)	63.6	73.9	85.9	90.8
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย(บาทต่อคืน)	805	851	953	1,043
รายได้ค่าห้องพัก(ล้านบาท)	47.5	58.3	75.8	88.0
รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	10.2	13.0	16.7	16.5
รายได้รวม (ล้านบาท)	59.1	72.7	93.9	106.3
กำไรจากการดำเนินงาน(1)(ล้านบาท)	10.9	21.7	34.0	44.8

ที่มา: ERAWAN

หมายเหตุ:

(1) กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สัดส่วนของรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของผู้มาพัก (ร้อยละของรายได้ค่าห้องพัก)

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
รัสเซีย	1	4	18	19
ไทย	24	25	19	19
อินเดีย	19	18	11	12
ฮ่องกง	9	10	8	8

ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
อาหรับเอมิเรตส์ (UAE)	3	5	6	8
จีน	8	8	5	6
ไต้หวัน	12	7	10	4
เกาหลี	2	2	2	2
อังกฤษ (UK)	3	2	1	2
ญี่ปุ่น	1	1	1	2
มาเลเซีย	1	1	1	2
ออสเตรเลีย	2	2	2	2
เยอรมัน	2	1	1	1
อินโดนีเซีย	1	1	1	1
ฟิลิปปินส์	0	0	0	1
อื่นๆ	11	12	13	11
รวม	100	100	100	100

ที่มา: ERAWAN

ทั้งนี้ โรงแรมไอบิส พัทยามีช่องทางการขายที่หลากหลายเช่น การขายห้องพักผ่านอินเตอร์เน็ต การขายผ่านตัวแทนจำหน่าย การขายบัตรห้องพักในงานท่องเที่ยว การขายตรงให้กับกลุ่มลูกค้าประชุม/สัมมนา การทำสัญญาขายห้องพักล่วงหน้าให้แก่กลุ่มลูกค้าองค์กรซึ่งมีพนักงานที่มีการเดินทางเป็นประจำ ซึ่งช่วยทำให้การทำการตลาดและจัดหาผลประโยชน์มีความยืดหยุ่นสูง เนื่องจากแต่ละช่องทางมีข้อดีแตกต่างกันไป โดยสะท้อนให้เห็นในผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งมีอัตราการเข้าพักในระดับสูงและอัตราค่าห้องพักมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สัดส่วนของแต่ละช่องทางการขายในแต่ละช่วงเวลาจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะนั้นและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทนและบริหารความเสี่ยงของผู้บริหารทรัพย์สิน

<u>จุดเด่นของโรงแรมไอบิส พัทยา</u>

1. **ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นบนหาดพัทยาเหนือ ซึ่งเป็นหาดที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ**

   เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่นิยมแห่งหนึ่งของประเทศไทย ด้วยการเดินทางที่สะดวกสบายระหว่างเมืองพัทยากับกรุงเทพมหานคร ประกอบกับความเพียบพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็น ที่พัก ร้านอาหาร แหล่งบันเทิง โรงพยาบาล รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทางจากพัทยาไปยังเกาะต่างๆ เพื่อการท่องเที่ยวทางน้ำ และสภาวะอากาศที่ค่อนข้างเอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวแม้กระทั่งในฤดูมรสุม เมืองพัทยาจึงเป็นทั้ง

จุดหมายหลักแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยและเป็นบ้านพักตากอากาศของคนกรุงเทพมหานครอีกด้วย

โรงแรมไอบิส พัทยาอยู่ห่างจากชายหาดพัทยาเหนือเพียง 500 เมตร โรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยาและถนนคนเดิน (Walking Street) ซึ่งเป็นที่รวมของร้านอาหารและแหล่งบันเทิงยามค่ำคืนและสถานที่แสดงโชว์ต่างๆ ทำให้โรงแรมไอบิสพัทยาสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติได้เป็นอย่างดี

2. **เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค**

โรงแรมไอบิส พัทยาได้รับการตกแต่งอย่างทันสมัย และมีการจัดการพื้นที่ภายในห้องพักอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน มีบริการอินเตอร์เน็ตความเร็วสูง รวมถึงห้องประชุมและสระว่ายน้ำโรงแรมไอบิส พัทยาจึงเป็นโรงแรมทันสมัยราคาประหยัดเหมาะสมสำหรับทั้งผู้ที่เดินทางมาทำธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ

3. **ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารโดยผู้บริหารที่มีมาตรฐานสากลและความชำนาญการ**

โรงแรมไอบิส พัทยาอยู่ภายใต้การบริหารงานของแอคคอร์ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทรับบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกและเป็นเจ้าของแบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีอย่างแพร่หลายทำให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าคุณภาพการให้บริการ การทำการตลาด และการควบคุมค่าใช้จ่ายของโรงแรมจะเป็นไปตามมาตรฐานสากลและมีประสิทธิภาพ

4. **มีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง**

โรงแรมไอบิส พัทยาเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2552 พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554และ พ.ศ. 2555 เท่ากับ 59.1 ล้านบาท 72.7 ล้านบาท 93.9 ล้านบาท และ106.3ล้านบาท ตามลำดับมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 63.6 ร้อยละ 73.9 ร้อยละ 85.9 และร้อยละ 90.8 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 805 บาท 851 บาท 953 บาท และ 1,043 บาท ตามลำดับ

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ปี พ.ศ. ที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องพัก	เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม
โรงแรมไอบิส ป่าตอง	โรงแรม	รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม	3-3-28.6	2551	260	ERAWAN
โรงแรมไอบิส พัทยา			2-2-34.3	2551	254	

3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดในจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยา

ในปัจจุบันธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดมีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการก้าวเข้ามามีบทบาทของประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ดังจะเห็นได้จากผลการศึกษาของยูโรมอนิเตอร์อินเตอร์เนชั่นแนลที่ระบุว่า ชนชั้นกลางของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในกลุ่ม BRIC (บราซิล รัสเซีย อินเดีย และจีน) จะกลายเป็นกลุ่มที่มีอิทธิพลต่อการท่องเที่ยวโลกจากการที่มีนักท่องเที่ยวขาออกมากที่สุด ซึ่งจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลก โดยนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่จะมาแทนที่นักท่องเที่ยวจากประเทศตะวันตก และการใช้จ่ายเฉลี่ยของการท่องเที่ยวต่อครั้งจะลดลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่มีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่ำกว่าประเทศตะวันตก

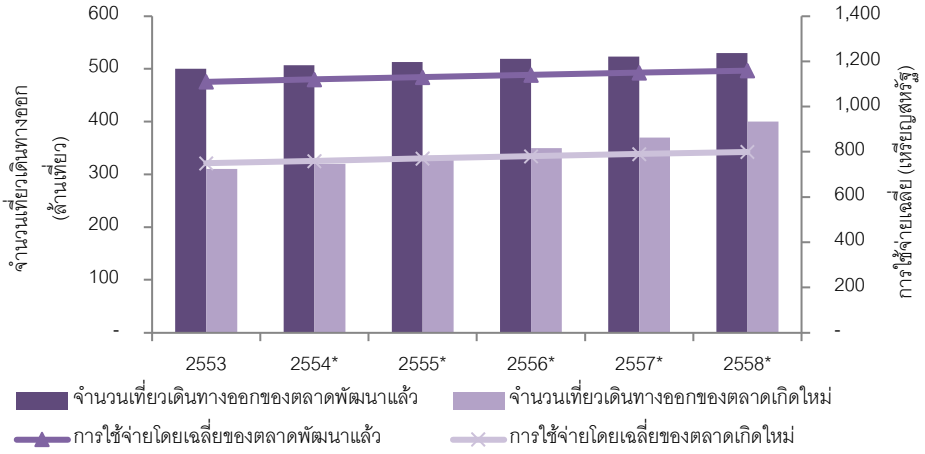
การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย โดยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้โรงแรมชั้นประหยัดได้รับอานิสงค์จากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวไทยที่เป็นผลมาจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศจากรัฐบาลอย่างจริงจังในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ก็เป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดด้วยเช่นกัน เนื่องจากนักท่องเที่ยวไทยมีงบประมาณที่พักที่ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างนักท่องเที่ยวดังกล่าวจึงส่งผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.3.1 สถานการณ์การท่องเที่ยวของโลก

ในปัจจุบันประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในซีกโลกตะวันออกมีบทบาทที่สำคัญต่อเศรษฐกิจโลกมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของประเทศจีนโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้คาดการณ์ว่าภายในปีพ.ศ. 2557 จีนจะมีส่วนแบ่งผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) สูงถึงร้อยละ 15 ซึ่งเกือบเท่ากับสหรัฐฯ ที่จะมีส่วนแบ่งร้อยละ 18 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศทั่วโลกและภายในทศวรรษนี้จีนจะแซงหน้าสหรัฐฯในการเป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่ที่สุดของโลก (วัดจากอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด)

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) มีการเติบโตของจำนวนการเดินทางขาออกอย่างมีนัยสำคัญโดยมีการเดินทางออก 325 ล้านเที่ยวในปีพ.ศ. 2554 และยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คาดการณ์ว่า ภายในปี พ.ศ. 2558 ตลาดเกิดใหม่มีแนวโน้มที่จะครองส่วนแบ่งถึงร้อยละ 43 ของนักท่องเที่ยวขาออกทั่วโลกโดยจะมีจำนวนกว่า 400 ล้านเที่ยว ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตทางเศรษฐกิจและการพัฒนาอุตสาหกรรม การเพิ่มขึ้นของบริษัทท่องเที่ยวออนไลน์ และการเจาะตลาดของสายการบินต้นทุนต่ำ

แผนภาพเปรียบเทียบจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศและการใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ระหว่างปี พ.ศ. 2553–2558*



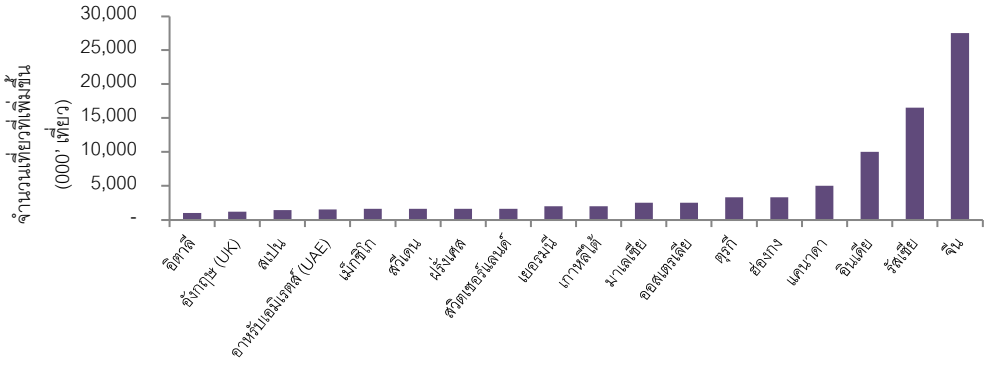
ที่มา:ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล

หมายเหตุ:*ประมาณการ

นอกจากนี้ ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คาดว่าประเทศที่จะมีนักท่องเที่ยวเดินทางออกเพิ่มขึ้นมากที่สุดในช่วงปี พ.ศ. 2553 - 2558 คือ จีน รัสเซีย และอินเดีย ตามลำดับ โดยจีนจะมีการเดินทางขาออกเพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านเที่ยว รัสเซียเพิ่มขึ้น 17.5 ล้านเที่ยวและอินเดียเพิ่มขึ้น 10 ล้านเที่ยว โดยหากคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวขาออกในปี พ.ศ. 2558 จีนจะเป็นผู้นำด้วยจำนวน 62 ล้านคน ตามมาด้วยรัสเซีย (54 ล้านคน) และอินเดีย (22 ล้านคน) ซึ่งเป็นภาพที่สะท้อนผล

ดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวชาวจีนอยู่ในเอเชียได้แก่ประเทศไทยและมาเลเซีย

แผนภาพการเพิ่มขึ้นของจำนวนการท่องเที่ยวออกจากแต่ละประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2553–2558*



ที่มา:ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล

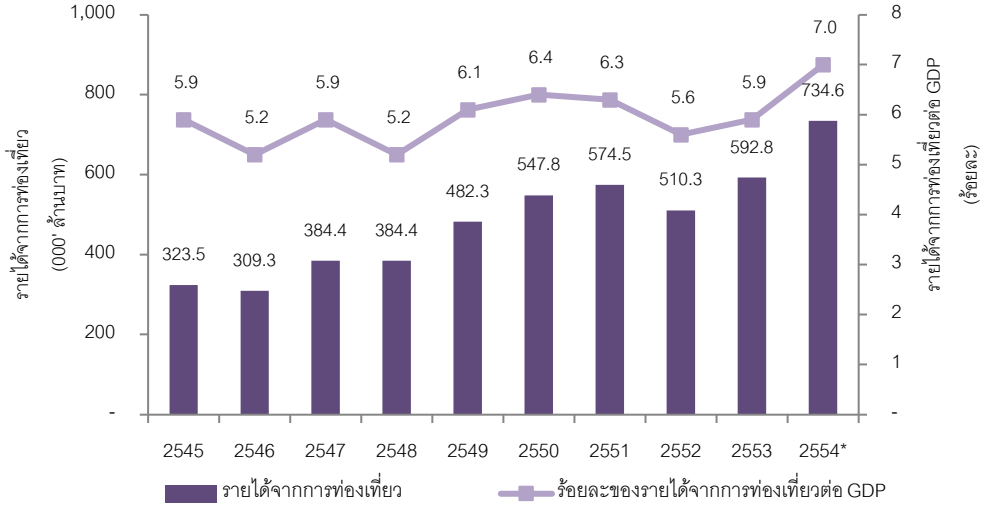
หมายเหตุ:*ประมาณการ

(อ้างอิงจาก บทความเรื่อง Emerging Outbound Markets: Looking Ahead in Uncertain Times โดยยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล เดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และจุลสารวิชาการอิเล็กทรอนิกส์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (eTAT Tourism Journal) ฉบับที่ 3 ปี พ.ศ. 2555)

3.3.2 สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ดังจะเห็นได้จากการได้รับการจัดอันดับให้เป็นปลายทางการท่องเที่ยวยอดนิยม (Most Popular Destination) โดย ITB Berlin (ซึ่งเป็นผู้นำในการจัดงานส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวทั่วโลก) และปลายทางการท่องเที่ยวทางความคุ้มค่าเงิน (Best Value Destination) โดย Lonely Planet (ซึ่งเป็นสำนักพิมพ์คู่มือนำเที่ยวที่ได้รับความนิยมทั่วโลก) ในปี พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การท่องเที่ยวนับเป็นอุตสาหกรรมที่ทำรายได้เข้าประเทศไทยจำนวนมาก และมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจาก 323.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2545 เป็น 734.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในปี พ.ศ. 2554

แผนภาพแสดงรายได้จากการท่องเที่ยวและร้อยละของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP ระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2554

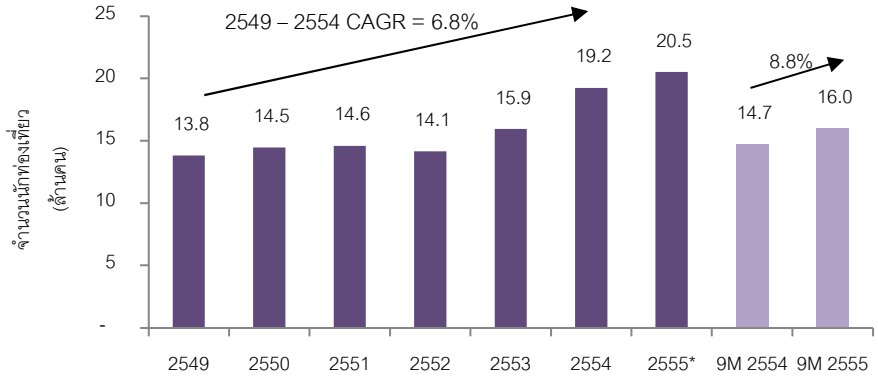


ที่มา:การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ:*ประมาณการ

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 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 ซึ่งเป็นฤดูการท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดกลับเกิดอุทกภัยครั้งรุนแรงซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศได้รับผลกระทบอย่างหนักรวมทั้งกรุงเทพมหานคร จนส่งผลให้หลายประเทศประกาศเตือนให้ประชาชนของตนระมัดระวังการเดินทางมาประเทศไทยจึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสสุดท้ายลดลง ทั้งนี้ กรมการท่องเที่ยวคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2555 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยทั้งสิ้น 20.5 ล้านคน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2549 – 2555*



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

หมายเหตุ: *ประมาณการ

ประเทศที่มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุดส่วนใหญ่เป็นประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ได้แก่ มาเลเซีย ญี่ปุ่น เกาหลี จีนและอินเดีย รองลงมาเป็นตลาดที่เป็นการเดินทางระยะไกล (Long Haul) ได้แก่ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลียและฝรั่งเศสทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนได้แก่ นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.7 รองลงมาคือรัสเซีย และญี่ปุ่น ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ15.6 และร้อยละ12.8 ตามลำดับ

จำนวนและอัตราการเปลี่ยนแปลงของนักท่องเที่ยวจำแนกรายสัญชาติ

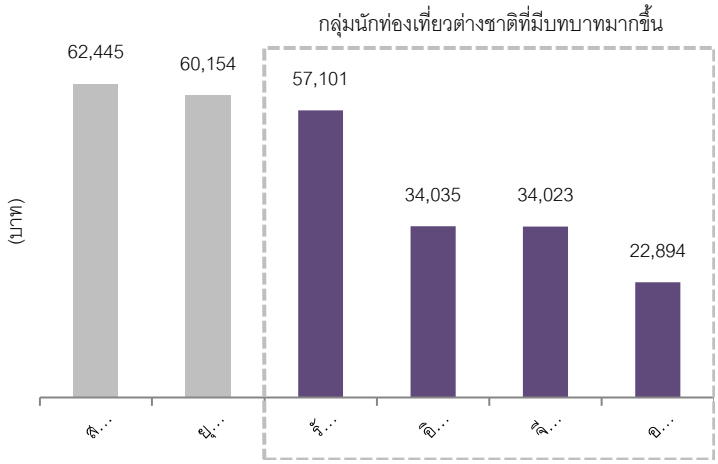
ประเทศ	ปี พ.ศ. 2552		ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		9 เดือนแรกของ ปี พ.ศ. 2555	
	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)	พันคน	อัตราการขยายตัว (%YoY)
จีน	778	-5.9	1,122	44.3	1,721	53.4	1,941	42.7
มาเลเซีย	1,758	-2.6	2,059	17.1	2,500	21.4	1,792	-4.3
ญี่ปุ่น	1,004	-12.9	994	-1.1	1,128	13.5	998	12.8
เกาหลี	618	-30.5	805	30.3	1,006	24.9	843	8.3
รัสเซีย	337	4.0	645	91.3	1,054	63.5	832	15.6
อินเดีย	615	14.5	760	23.7	915	20.3	756	6.9
ออสเตรเลีย	647	-6.9	698	7.9	830	18.9	686	8.6
อังกฤษ (UK)	841	1.8	811	- 3.6	845	4.2	627	1.1
สหรัฐอเมริกา	627	-6.3	612	-2.4	682	11.4	545	8.5
ฝรั่งเศส	427	7.2	462	8.1	516	11.7	427	12.0

ที่มา:กรมการท่องเที่ยว

จากผลการสำรวจโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 69 ประเทศ พบว่า ทั้งจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาอยู่ใน 5 อันดับแรกของสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมในประเทศไทยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

ทั้งนี้ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) คาดการณ์ว่าโครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยจะเปลี่ยนไป โดยจะเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ๆ จากประเทศจีน รัสเซีย อินเดีย และอาเซียนมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีกับพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญอย่างจังหวัดภูเก็ตและเมืองพัทยาซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางอันดับแรกๆ สำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่นี้

แผนภาพแสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยวสัญชาติต่าง ๆ ในปี พ.ศ. 2554

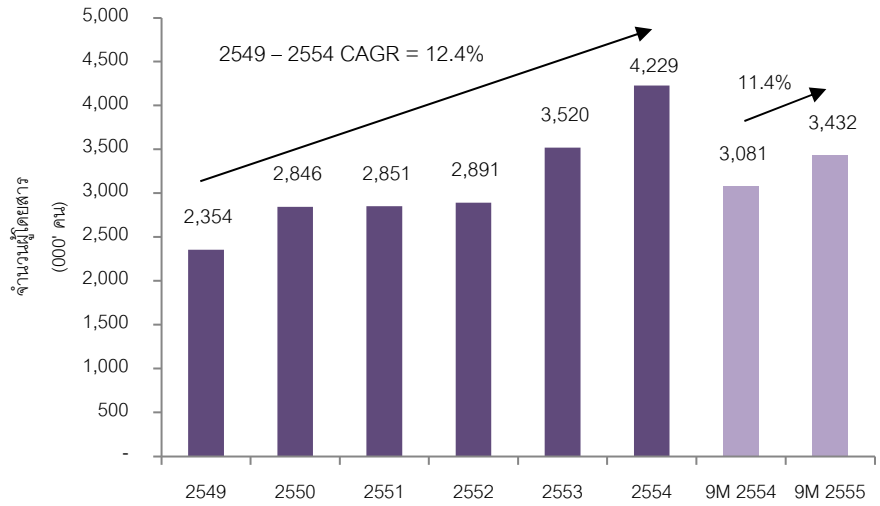


ที่มา:SCB EIC

3.3.3 สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

สภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในช่วงปีพ.ศ. 2554 มีการขยายตัวอย่างมากโดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต จำนวน 4.2 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นร้อยละ20.1และสภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 ยังคงมีสัญญาณการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต รวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ11.4

แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี พ.ศ. 2549 – 9 เดือนแรก พ.ศ. 2555

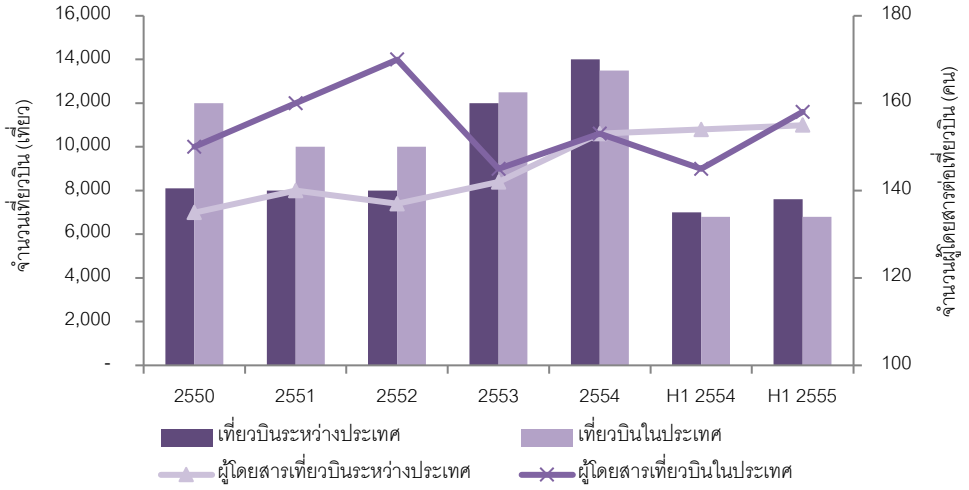


ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำซึ่งสามารถบินมายังจังหวัดภูเก็ตโดยไม่ต้องผ่านสนามบินสุวรรณภูมิดังจะเห็นได้จากจำนวนเที่ยวบินขาเข้าจากต่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปีพ.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) จึงเริ่มพัฒนาส่วนต่อขยายสนามบินภูเก็ต เพื่อขยายลานจอดอากาศยาน พร้อมทั้งก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศใหม่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. 2558 ซึ่งโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ตดังกล่าว จะส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

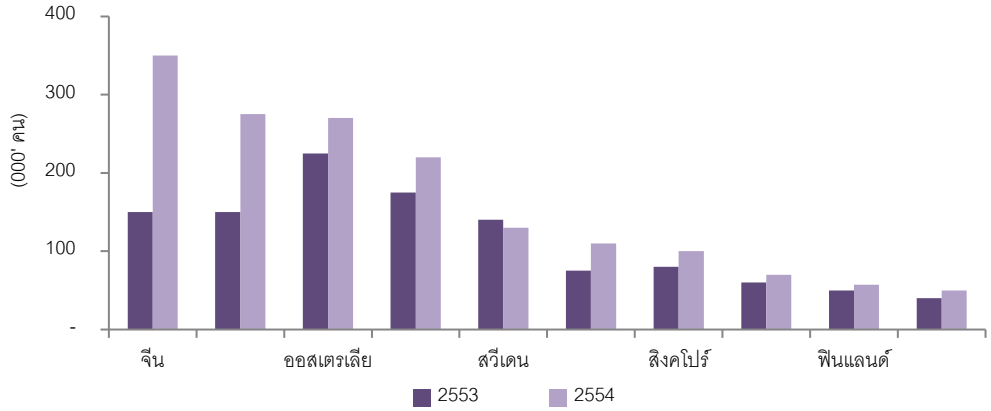
แผนภาพแสดงจำนวนเที่ยวบินขาเข้าและจำนวนผู้โดยสารต่อเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตปี พ.ศ. 2550 – ครึ่งปีแรก ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: C9 HotelworksMarket Research

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากสัญชาติของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในปี พ.ศ. 2554 พบว่านักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย และออสเตรเลีย เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตสูงสุด 3 อันดับแรก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซียจะส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัด เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวมีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศตะวันตก

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตจำแนกรายสัญชาติปี พ.ศ.2553 –2554



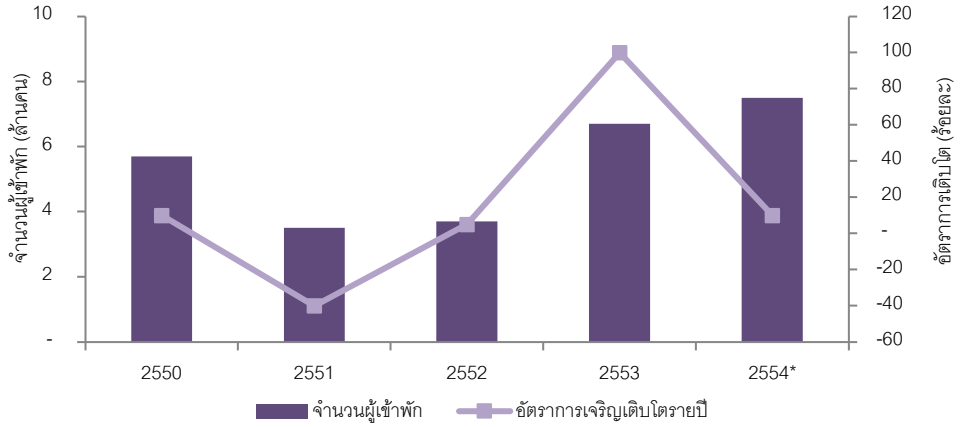
ที่มา: สำนักงานพาณิชย์จังหวัดภูเก็ต

3.3.4 สถานการณ์การท่องเที่ยวของเมืองพัทยา

จากการศึกษาของสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ส.ส.ว.) พบว่า พัทยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาสูงเป็นอันดับหนึ่งของภาคตะวันออก และเมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้ด้านการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติของแหล่งท่องเที่ยวในภาคตะวันออก ส่วนใหญ่ประมาณกว่าร้อยละ 85 กระจายอยู่ในพัทยา รองลงมาคือ ระยอง (ร้อยละ 6) และเกาะช้าง (ร้อยละ 5) ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในพัทยาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา โดยในปี พ.ศ. 2553 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าพักเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัวจากปี พ.ศ. 2552 เมื่อพิจารณาจากสัญชาติของนักท่องเที่ยว พบว่า ในปี พ.ศ. 2553 นักท่องเที่ยวไทยเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพัทยามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งเป็นผลจากความสะดวกสบายของการเดินทาง และการเติบโตของชนชั้นกลางในประเทศ รองลงมาคือ นักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย คิดเป็นร้อยละ 23 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 211 จากปีก่อน ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวชาวจีน คิดเป็นร้อยละ 11 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 137 จากปีก่อนซึ่งโรงแรมชั้นประหยัดจะได้รับอานิสงค์จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวไทย จีน และรัสเซียมากที่สุดเนื่องจากเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวค่อนข้างต่ำ

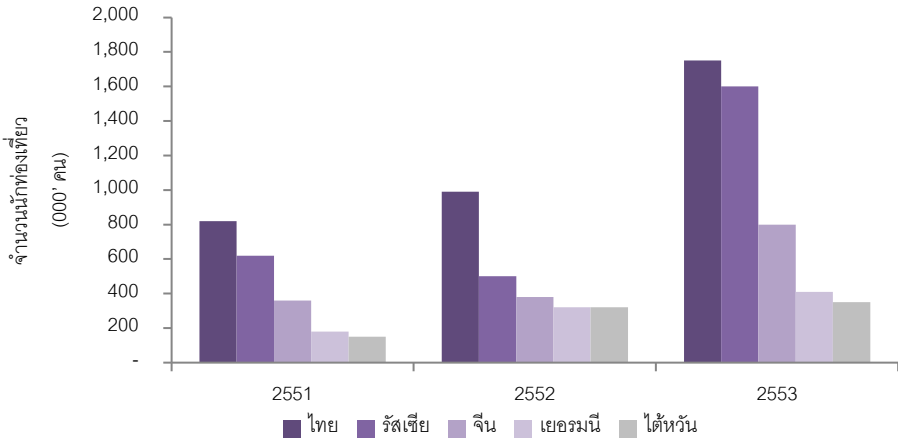
แผนภาพแสดงจำนวนผู้เข้าพักในเมืองพัทยาระหว่างปีพ.ศ.2550–2554*



ที่มา: C9 HotelworksMarket Research

หมายเหตุ:* ประมาณการ

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยว5อันดับแรกของเมืองพัทยาตามสัญชาติระหว่างปี พ.ศ.2551–2553



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว และC9 Hotelworks Market Research

(อ้างอิงจาก ผลการศึกษาสถานการณ์ธุรกิจโรงแรมและที่พักในพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดชลบุรี (เมืองพัทยา) โดยสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ส.ส.ว.)และ Pattaya 2011 Hotel Market Update โดย C9 Hotelworks Market Research เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2555)

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.4.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

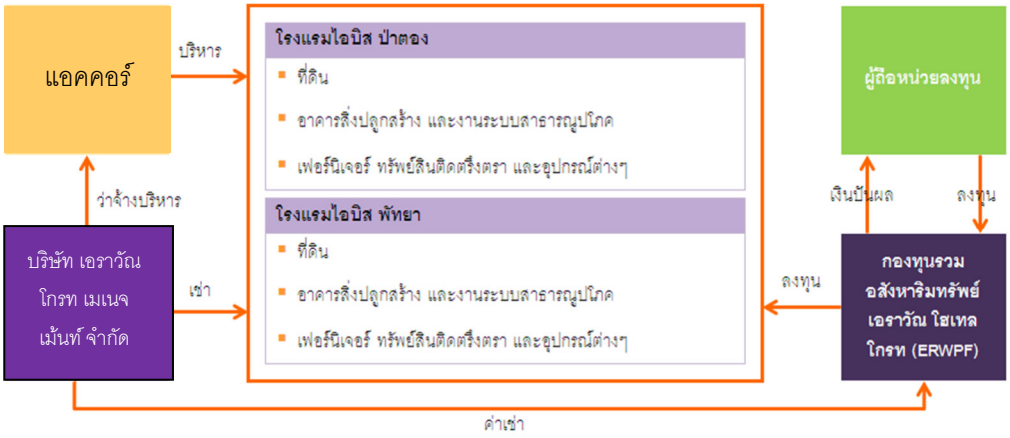
กองทุนรวมจะนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม และบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะว่าจ้างให้แอคคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป (รายละเอียดเพิ่มเติมของแอคคอร์อยู่ในหัวข้อ 21)

โดยการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หากกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ตัวอย่างเช่น การยกเว้นค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย

นอกจากนี้ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิซึ่งกันและกันในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือน เพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิไม่ได้กระทำผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการอย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไป

ทั้งนี้ หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง คู่สัญญาตกลงที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570 โดยในส่วนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ

โดยรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



3.4.2 รายละเอียดค่าเช่าซึ่งบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม

ค่าเช่าที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยจะคำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่(Fixed Rent)

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นรายเดือนดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่ (บาท)		
	สำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง	สำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา	รวม
มกราคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000
กุมภาพันธ์	6,401,000	3,656,000	10,057,000
มีนาคม	6,401,000	3,656,000	10,057,000
เมษายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
พฤษภาคม	1,432,000	2,223,000	3,655,000
มิถุนายน	1,432,000	2,223,000	3,655,000
กรกฎาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
สิงหาคม	838,000	1,473,000	2,311,000
กันยายน	838,000	1,473,000	2,311,000

เดือน	ค่าเช่าคงที่ (บาท)		
	สำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง	สำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา	รวม
ตุลาคม	4,245,000	3,898,000	8,143,000
พฤศจิกายน	4,246,000	3,898,000	8,144,000
ธันวาคม	4,246,000	3,898,000	8,144,000
รวมปีปฏิทิน	**38,750,000**	**33,750,000**	**72,500,000**

โดยอัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะมีผลบังคับตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า บริษัทจัดการจะใช้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ

ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าคงที่ของแต่ละเดือนจะต้องกระทำภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป (ยกเว้นในกรณีที่กล่าวถึงในวรรคต่อไป) โดยในกรณีที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ภายในช่วงเวลาดังกล่าวได้เต็มจำนวนจะไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ โดยให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระดังกล่าวเป็นค่าเช่าคงที่ค้างชำระและให้บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ชำระค่าเช่าคงที่ค้างชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระซึ่งหากยังไม่สามารถชำระได้เต็มจำนวนภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ถ้าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 1บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะชำระค่าเช่าของเดือนแรกทันทีในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ แต่ในกรณีสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้หลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะชำระ (ก) ค่าเช่าคงที่ของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าคงที่ของเดือนถัดไปเต็มเดือน ในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่าคงที่รายเดือนของเดือนนั้นหารด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น

ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมทุกไตรมาส โดยคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละไตรมาส = [ก x (ข – ค – ง – จ)]– ค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าพึงชำระนับแต่ต้นปีปฏิทินจนถึงวันสิ้นไตรมาสก่อนหน้า(Year-to-Date Variable Rent)

โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90.00

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตอง นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการเช่าห้องพักค่าบริการและรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และ/หรือค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ค = ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโรงแรมนับแต่ต้นปีปฏิทินซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน)

(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ง = ร้อยละ 4 ของรายได้รวมทั้งหมดนับแต่ต้นปีปฏิทิน (หรือร้อยละ 4 ของ ข) ซึ่งผู้เช่าสำรองไว้เพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E)

จ = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่ต้นปีปฏิทิน

การคำนวณค่าเช่าดังสูตรข้างต้นจะอ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเมนท์ จำกัด ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในรอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้จากสูตรข้างต้นมีค่าติดลบ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในงวดนั้นๆ และให้นำจำนวนดังกล่าวไปหักออกจากค่าเช่าที่จะต้องชำระในงวดถัดไป

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับแต่ละไตรมาสภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไปหลังจากสิ้นสุดแต่ละไตรมาส

ในการชำระค่าเช่าแปรผันในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าแปรผันของไตรมาสนั้นและไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ อย่างไรก็ดี หากภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นไตรมาส ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าส่วนที่ชำระไม่ครบในสิ้นไตรมาสก่อนได้จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนแตกต่างไปจากค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณข้างต้นแบบรายปี โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้คู่สัญญาปฏิบัติดังนี้

(1) หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระ กองทุนรวมตกลงนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป หรือ

(2) หากผู้เช่าจำต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพิ่มเติม ให้ผู้เช่าชำระเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมพร้อมกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป

คู่สัญญาเข้าใจตรงกันว่าทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ที่ระบุใน ง. ข้างต้นนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปหรือสาเหตุอื่นใด ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าเฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ยังเหลืออยู่

อนึ่ง หากผลประกอบการของทรัพย์สินในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงไปจนทำให้สัดส่วนของค่าเช่าคงที่ไม่เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาปรับค่าเช่าคงที่ให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่าทั้งหมด

3.4.3 การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้รับผลประโยชน์ทราบและกองทุนรวมยินยอมให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวออกไป จนกว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงและการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่า

1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50

2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้

    ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ

    ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)

    ตัวอย่างของเหตุสุดวิสัยในกรณีนี้ ได้แก่ เหตุ การณ์ความไม่สงบทางการเมือง การปิดสนามบิน เป็นต้น

3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้

4. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้

    ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตองหรือโรงแรมไอบิส พัทยาลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อ

ห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ

ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนอนึ่งหากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิสป่าตองหรือโรงแรมไอบิสพัทยาเป็นหลักและในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่งให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันโดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม

ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปให้นำเงินที่ผู้เช่าชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไปมาชำระหนี้ค่าเช่าตามลำดับดังนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป
ข. ค่าเช่าคงที่ที่พึงชำระในรอบนั้นๆ
ค. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)
ง. ค่าเช่าแปรผันที่พึงชำระในรอบนั้นๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง "**เหตุสุดวิสัย**" หมายถึง สาเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น

"**โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย**" หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในจังหวัดเดียวกันในประเทศไทยของโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตองแต่ละโรงแรมตามที่คู่สัญญาอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปิดเผยข้อมูลของโรงแรมดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ทุกครั้งที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาหรือทุกครั้งที่ข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง

3.4.4 การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ และกองทุนรวมยินยอมยกเว้นค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้เฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ได้รับผลกระทบ

1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส ป่าตองหรือโรงแรมไอบิส พัทยาในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50

2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้
   ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ

   ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)

3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิส ป่าตอง หรือโรงแรมไอบิส พัทยาเป็นหลักและในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มี

มาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันโดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายังคงมีกำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ในขณะเกิดเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่ไม่มากไปกว่ากำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ดังกล่าวตราบเท่าที่การชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่า (โดยในกรณีนี้ให้ถือเป็นการลดค่าเช่าโดยกองทุนรวม)

อนึ่ง "**เหตุสุดวิสัย**" หมายถึง สาเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น

"**โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย** " หมายถึงโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในจังหวัดเดียวกันในประเทศไทยของโรงแรมไอบิส พัทยา และ โรงแรมไอบิส ป่าตองแต่ละโรงแรมตามที่คู่สัญญาอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปิดเผยข้อมูลของโรงแรมดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ทุกครั้งที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาหรือทุกครั้งที่ข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง

3.4.5 การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม

ข้อมูลของผู้รับประกันรายได้

ชื่อ	:	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ชั้น 6 เลขที่ 2
		ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
		กรุงเทพมหานคร10110
โทรศัพท์	:	0-2257-4588
โทรสาร	:	0-2257-4577

สรุปสาระสำคัญของการประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 4ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัดเป็นจำนวนดังต่อไปนี้

(ก) ตั้งแต่วันที่1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 83.701 ล้านบาท หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน

(ข) พ.ศ. 2557
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท

(ค) พ.ศ. 2558
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท

(ง) พ.ศ. 2559
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท

(จ) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ครบรอบสี่ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับเป็นจำนวนเท่ากับ 111.5 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ (ก)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าหรือการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนของโรงแรมนั้นๆ ตามตัวอย่างดังนี้

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่า

ระยะเวลา	วงเงินรับประกันสำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา (บาท)	วงเงินรับประกันสำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง (บาท)	รวม (บาท)
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556[1]	38,967,000	44,734,000	83,701,000
พ.ศ. 2557	51,910,000	59,590,000	111,500,000
พ.ศ. 2558	51,910,000	59,590,000	111,500,000
พ.ศ. 2559	51,910,000	59,590,000	111,500,000
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560[2]	12,942,000	14,857,000	27,799,000

หมายเหตุ:

(1) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน

(2) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายวัน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ (ภายใต้ระยะเวลาการประกันรายได้) หากผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนรายได้ของกองทุนรวมขั้นต่ำซึ่ง ERAWAN ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม โดยการจ่ายส่วนต่างของค่าเช่าดังกล่าวจะกระทำใน 45 วันหลังจากสิ้นปีบัญชี

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ERAWAN จะให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อนำมาชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้รับประกันรายได้ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินการของทรัพย์สินตามรายงานผู้ประเมินรวมถึงการวิเคราะห์งบการเงินของ ERAWAN ในฐานะผู้รับประกันรายได้ได้ในภาคผนวกของโครงการฉบับนี้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการเสริมความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว การประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่สูงกว่าผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกเป็นกลไกที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับค่าตอบแทนบนความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคตของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา ณ วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมไอบิสป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา มีโอกาสในการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในอนาคตอันใกล้ การประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำซึ่งคำนวณจากการประมาณการผลประกอบการของโรงแรมทั้งสองในช่วงเวลา 4 ปีข้างหน้าจะช่วยทำให้กองทุนรวมมีรายได้มากขึ้นเมื่อเทียบกับโครงสร้างที่ไม่มีการประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ

อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าหลังระยะเวลา 4 ปีแรกอาจสูงหรือต่ำกว่าจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการในอนาคตของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และ/หรือโรงแรมไอบิส พัทยา

3.4.6 การประมูลทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าแล้ว บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะสร้างโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่มีโอกาสเพิ่มค่าในอนาคตจากหลายปัจจัย เช่น การปรับตัวขึ้นของราคาที่ดิน และ/หรือผลประกอบการที่ดีขึ้นของอุตสาหกรรมโรงแรม

โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประมูลหนึ่งในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ในทุกๆ รอบ 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) สงวนสิทธิ์ในการกำหนดวิธีการและรูปแบบของการประมูล ซึ่งรวมถึงการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะนำมาประมูลในแต่ละรอบ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ราคาที่ดีที่สุดที่กองทุนรวมได้รับจากการประมูลนั้นก่อให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายที่คิดเป็นอัตรารายปี (Annualized Capital Gain) สำหรับกองทุนรวมที่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปีเมื่อเทียบกับมูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินชิ้นนั้น (“**กำไรขั้นต่ำจากการขาย**”) บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้กองทุนรวมจำหน่ายทรัพย์สินชิ้นดังกล่าวทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินในราคาขั้นต่ำดังกล่าวคิดเป็นกำไรขั้นต่ำจากการจำหน่ายเท่ากับร้อยละ 30 ของราคาทุนของทรัพย์สินชิ้นนั้นซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าเป็นกำไรขั้นต่ำที่ยอมรับได้

ทั้งนี้ หลังจากช่วงเวลา 5 ปีแรกนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) สงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงตัวเลขกำไรขั้นต่ำจากการขายให้เหมาะสมกับสภาวะตลาดในช่วงเวลานั้นๆ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบหากตัวเลขกำไรขั้นต่ำจากการขายมีการเปลี่ยนแปลง

หมายเหตุ: กำไรขั้นต่ำจากการขายจะเป็นกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งรวมถึงค่ายกเลิกสัญญาที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด อาจจะต้องเสียให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาบริหารทรัพย์สินถูกยกเลิกเนื่องมาจากการจำหน่ายดังกล่าว และรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกการว่าจ้างพนักงานของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อนึ่ง กระบวนการประมูลทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้เป็นการจำกัดสิทธิของกองทุนรวมในการพิจารณาโอกาสอื่นในการจำหน่ายทรัพย์สิน เช่น ในกรณีที่กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอที่มีเงื่อนไขที่น่าพอใจจากบุคคลอื่น หรือในกรณีใดๆ ที่กองทุนรวมสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านการจำหน่ายทรัพย์สินได้

3.5 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และข้อมูลราคาประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โรงแรมไอบิส ป่าตอง	975.7	887	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		911	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
โรงแรมไอบิส พัทยา	854.7	782	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		777	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
รวม	1,830.4	1,669	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
		1,688	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ที่มา:บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัดและ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)จำกัด

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในลักษณะการให้เช่ากลับตามที่เปิดเผยในหัวข้อ3.4การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

<u>มูลค่าโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินก่อนการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทุนรวม</u>

ราคาประเมินของผู้ประเมินบนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หากไม่ได้ปรับปรุงด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามหัวข้อ 3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีมูลค่าประเมินดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ก่อนปรับปรุง (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้หลังปรับปรุง (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมิน
โรงแรมไอบิส ป่าตอง	915	887	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	948	911	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
โรงแรมไอบิส พัทยา	807	782	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	809	777	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555
รวม	1,722	1,669	บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	11 ธันวาคม พ.ศ. 2555
	1,757	1,688	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ที่มา:บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัดและ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)จำกัด

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและแนวโน้มภาพอุตสาหกรรมโรงแรมชั้นประหยัดในภูเก็ตและพัทยา อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการณ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

3.6.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ)

ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“**กองทุนรวม**” หรือ “**ผู้ซื้อ**”)
ผู้ขาย	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ERAWAN” หรือ “**ผู้ขาย**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	(ก) โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งรวมทรัพย์สินดังต่อไปนี้

	(1) ที่ดินโฉนดเลขที่174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 34.3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา รวมถึงส่วนควบของที่ดินแต่ไม่รวมเสา สาย และท่อสาธารณูปโภคที่อยู่ในแนวภาระจำยอมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (FF&E) (ข) <u>โรงแรมไอบิส ป่าตองซึ่งรวมทรัพย์สินดังต่อไปนี้</u> (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 521 ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน และ 28.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส ป่าตอง รวมถึงส่วนควบของที่ดิน (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (FF&E)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	(ก) <u>โรงแรมไอบิส พัทยา</u> (1) 831,730,000 บาท สำหรับที่ดินและอาคารที่จะซื้อขาย (“**อสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา**”) (2) 22,970,000 บาท สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ข) <u>โรงแรมไอบิส ป่าตอง</u> (1) 956,000,000 บาท สำหรับที่ดินและอาคารที่จะซื้อขาย (“**อสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง**”) (2) 19,700,000 บาท สำหรับเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การรับผิดชดใช้ความเสียหาย	ผู้ขายตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง (ที่ผู้ซื้อต้องชำระภายหลังจากหักค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ผู้ซื้อได้รับจาก

	บริษัทประกันเรียบร้อยแล้ว) แก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากคำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ดังนี้ (ก) ผู้ซื้อต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ซื้อเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ละแห่ง พร้อมระบุรายละเอียดของเหตุที่ถือว่าผู้ขายผิดคำรับรองรวมถึงประมาณการค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และ (ข) ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง อันเกิดจากการผิดคำรับรองเกี่ยวกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยาและอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 2.5% ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่า 0.1% ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง และ (ค) ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองอื่นๆ นอกเหนือจากคำรับรองเกี่ยวกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยาและอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง ดังนี้ (1) ในกรณีที่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าความเสียหายนั้นเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยาหรืออสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 2.5% ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ได้รับความเสียหายภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่า 0.1% ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ได้รับความเสียหาย (2) ในกรณีที่ไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าความเสียหายนั้นเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยาหรืออสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง ผู้ขายจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่า 2.5% ของราคาขาย

	อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองส่วน ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่า 0.1% ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองส่วน
ภาระภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายทรัพย์สิน	(ก) ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีเงินได้ที่เกิดจากกำไรจากการขายทรัพย์สิน (ข) ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อภายใน 30วัน ภายหลังจากวันที่ของสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขบังคับก่อน	ให้เงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา โดยจะต้องรวมถึงเงื่อนไขที่ผู้ขายจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองบนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยาและอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส ป่าตอง

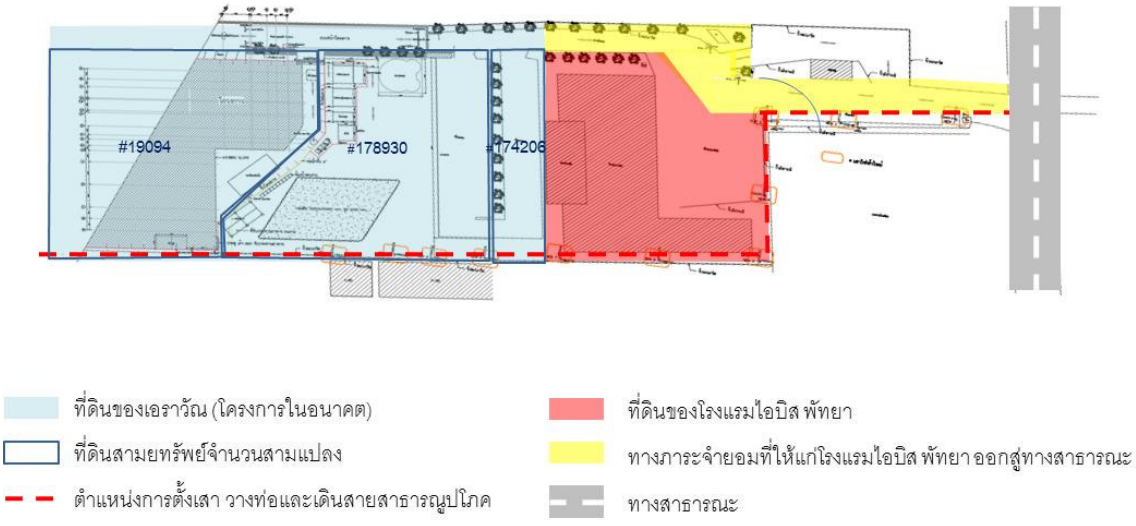
ภาระจำยอมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา	*(ก)* เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ทางภาระจำยอมที่จะได้รับตาม (ข) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา ผู้ขายจะต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดิน โฉนดเลขที่ 174204 เลขที่ดิน 310 เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา รวมถึงผู้พักอาศัย ผู้มาติดต่อและผู้ใช้บริการบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เลขที่ดิน 310 เป็นทางผ่านเข้าออกทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ (ข) เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ทางภาระจำยอมที่จะได้รับตาม (ก) ณ วันโอนกรรมสิทธ์ในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา กองทุนรวมจะต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลาบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312 ที่ดินโฉนดเลขที่ 178930 เลขที่ดิน 315 และ ที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยาเฉพาะส่วนของที่ดินที่กำหนดตามผังท้ายตารางสรุปร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และงานระบบ)

คำรับรองของผู้ขาย	นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียน ผู้ขายขอยืนยันและรับรองว่า (ก) ผู้ขายเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนที่จัดตั้งขึ้นและดำรงคงอยู่อย่างถูกต้องตามกฎหมายไทย (ข) ผู้ขายมีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ (ค) การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้ขาย รวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้ขายเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่างๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ง) การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่มีลักษณะเป็นการขัด แย้ง ฝ่าฝืนต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้ขาย และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใดๆ และ ผู้ขายได้ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว (จ) ผู้ขายได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่างๆ ของผู้ขายและ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายโดยครบถ้วนแล้ว (ฉ) การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ขายตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ ที่ผู้ขายมีอยู่กับบุคคลภายนอกที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับธุรกิจของผู้ขาย (ช) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้และไม่มีการชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ขายดูแลและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อขายในมาตรฐานที่ใช้โดยทั่วไปกับทรัพย์สินประเภทเดียวกัน (ซ) ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ผู้ขายส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ฌ) ในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ

	ขายในลักษณะใดๆ เว้นแต่ ผู้ใช้บริการ ลูกค้าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับหรือเป็นการประกอบธุรกิจโดยปกติ (ญ) ณ วันจดทะเบียน ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ (1) ภาระผูกพันตามสัญญากับผู้ใช้บริการ ลูกค้าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ (2)การจำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 521 สำหรับโรงแรม ไอบิสป่าตองระหว่าง ERAWAN กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ (3) การจำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 182494 174205 19070 19071 19072 19073 และ 19074สำหรับโรงแรม ไอบิส พัทยา ระหว่าง ERAWAN กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ผู้ขายจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองดังกล่าวภายในวันจดทะเบียน (ฎ) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายและ/หรือผู้ขายไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ (ฏ) การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ฐ) ผู้ขายมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่ซื้อขาย รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่ซื้อขาย และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา (ฑ) ผู้ขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่ซื้อขาย (ฒ) ผู้ขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน (ณ) ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้ขายผู้ขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมาย

	ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่มีข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไปที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข (ด) ผู้ขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม (ต) ผู้ขายไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใดๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

<u>แผนผังแสดงตำแหน่งภาระจำยอมของโรงแรมไอบิส พัทยา</u>



3.6.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“**กองทุนรวม**” หรือ “**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด (“**ผู้เช่า**”)

ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) **โรงแรมไอบิส พัทยา** ซึ่งรวมทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 174205 182494 19070 19071 19072 19073 และ 19074 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรีเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2งาน 34.3 ตารางวาซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา รวมถึงส่วนควบของที่ดินแต่ไม่รวมเสา สาย และท่อสาธารณูปโภคที่อยู่ในแนวภาระจำยอมของอสังหาริมทรัพย์โรงแรมไอบิส พัทยา (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (FF&E) (ข) **โรงแรมไอบิส ป่าตอง**ซึ่งรวมทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 521 ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน และ 28.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส ป่าตอง รวมถึงส่วนควบของที่ดิน (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (FF&E)
คำนิยาม	ในสัญญาเช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” หมายความรวมถึง โรงแรมไอบิส พัทยาและโรงแรมไอบิส ป่าตอง ทั้งสองแห่ง เว้นแต่ในกรณีที่บริบทจะกล่าวถึงโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ดี เป็นที่เข้าใจตรงกันว่าหากมีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะเป็นเพราะสาเหตุใดให้สัญญาเช่าดำเนินต่อไปโดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ตามสัญญาเช่าต่อไปเฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ยังเหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่เป็นการจำกัดสิทธิของคู่สัญญาในการเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นในส่วนของโรงแรมที่ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป

	"เหตุสุดวิสัย" หมายถึง สาเหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า	ให้สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุคราวละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าแต่ละแห่ง เพื่อให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ตราบเท่าที่คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะใช้สิทธิ ไม่ได้กระทำผิดสัญญาฉบับนี้ในสาระสำคัญ ทั้งนี้ หากคู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง คู่สัญญามีสิทธิที่จะเข้าเจรจาเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570 ทั้งนี้ ขั้นตอนการตัดสินใจเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวมหลังจากที่คู่สัญญามีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแล้ว 4 ครั้ง จะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ณ เวลานั้น
ค่าเสียหายจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า	(ก) ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าและผู้เช่าปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ว่าในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งหรือทั้งสองโรงแรม โดยกองทุนรวมไม่ได้กระทำผิดสัญญาฉบับนี้ในสาระสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ดังต่อไปนี้ (1) หากการปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว เกิดขึ้นก่อนวันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมเท่ากับค่าเช่าในส่วนของโรงแรมนั้นๆ นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่บังคับใช้ในขณะนั้นสิ้นสุดลง จนถึงวันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ผู้เช่าได้ประกันให้แก่กองทุนรวมโดยผู้เช่าจะต้องชำระค่าเสียหายตามข้อนี้ให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่บังคับใช้ในขณะนั้นสิ้นสุดลง

(2) หากการปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว เกิดขึ้นหลังวันที่วันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ให้สัญญาเช่าที่บังคับใช้ในขณะนั้นดำเนินต่อไปจนสิ้นอายุสัญญา โดยผู้เช่าไม่จำต้องชำระค่าเสียหายใดๆ ให้แก่กองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ว่าในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งหรือทั้งสองโรงแรมโดยผู้เช่าไม่ได้กระทำผิดสัญญาฉบับนี้ในสาระสำคัญ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน รวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงที่ผู้เช่าต้องชำระ

ค่าเช่า

ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันดังนี้

(ก) **<u>ค่าเช่าคงที่</u>** (Fixed Rent)

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 72,500,000 บาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนแยกตามทรัพย์สินดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่สำหรับโรงแรมไอบิส พัทยา (บาท)	ค่าเช่าคงที่สำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง (บาท)	รวม (บาท)
มกราคม	3,656,000	6,401,000	10,057,000
กุมภาพันธ์	3,656,000	6,401,000	10,057,000
มีนาคม	3,656,000	6,401,000	10,057,000
เมษายน	2,223,000	1,432,000	3,655,000
พฤษภาคม	2,223,000	1,432,000	3,655,000
มิถุนายน	2,223,000	1,432,000	3,655,000
กรกฎาคม	1,473,000	838,000	2,311,000
สิงหาคม	1,473,000	838,000	2,311,000
กันยายน	1,473,000	838,000	2,311,000
ตุลาคม	3,898,000	4,245,000	8,143,000
พฤศจิกายน	3,898,000	4,246,000	8,144,000
ธันวาคม	3,898,000	4,246,000	8,144,000

รวม	33,750,000	38,750,000	72,500,000

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่เป็นรายเดือนภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป ยกเว้นสำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ โดยถ้าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าของเดือนแรกทันทีในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ แต่ในกรณีสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้หลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ให้ผู้เช่าชำระ (ก) ค่าเช่าคงที่ของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าคงที่ของเดือนถัดไปเต็มเดือน ในวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่าคงที่รายเดือนของเดือนนั้นหารด้วยจำนวนวันของเดือนนั้น

ในการชำระค่าเช่าคงที่ในเดือนใดเดือนหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่รายเดือนและไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ (ยกเว้นการชำระค่าเช่างวดแรก ณ วันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้) อย่างไรก็ดี หากภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นเดือน ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าส่วนที่ชำระไม่ครบในเดือนก่อนได้ จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าเช่าคงที่ค้างชำระ (Accrued Fixed Rent Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าคงที่ดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Fixed Rent Amount)

ข. ค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา

(ข) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันทุกไตรมาสโดยคำนวณดังนี้

	ค่าเช่าแปรผันของแต่ละไตรมาส = [ก x (ข – ค – ง – จ)] – ค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าพึงชำระนับแต่ต้นปีปฏิทินจนถึงวันสิ้นไตรมาสก่อนหน้า (Year-to-Date Variable Rent) โดยที่ ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90.00 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตอง นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการเช่าห้องพักค่าบริการและรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และ/หรือค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ค = ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโรงแรมนับแต่ต้นปีปฏิทินซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ) ง = ร้อยละ 4 ของรายได้รวมทั้งหมดนับแต่ต้นปีปฏิทิน (หรือร้อยละ 4 ของ ข) ซึ่งผู้เช่าสำรองไว้เพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อ

	จัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) จ = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่ต้นปีปฏิทิน ทั้งนี้ ในกรณีที่ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้จากสูตรข้างต้นมีค่าติดลบ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าแปรผันในงวดนั้นๆ และให้นำจำนวนดังกล่าวไปหักออกจากค่าเช่าที่จะต้องชำระในงวดถัดไป ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับแต่ละไตรมาสภายในวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไปหลังจากสิ้นสุดแต่ละไตรมาส ในการชำระค่าเช่าแปรผันในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าค่าเช่าแปรผันของไตรมาสนั้นและไม่ถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้ อย่างไรก็ดี หากภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นไตรมาส ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าส่วนที่ชำระไม่ครบในสิ้นไตรมาสก่อนได้จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกำหนดให้ผู้เช่าชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีบนจำนวนค่าเช่าที่ผิดนัดชำระหนี้จนกว่ากองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าดังกล่าวครบถ้วน ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนแตกต่างไปจากค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณข้างต้นแบบรายปี โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้คู่สัญญาปฏิบัติดังนี้ (1) หากผลรวมค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่กองทุนรวมมีจำนวนมากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะชำระกองทุนรวมตกลงนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป หรือ (2) หากผู้เช่าจำต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพิ่มเติม ให้ผู้เช่าชำระเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมพร้อมกันกับค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในรอบถัดไป คู่สัญญาเข้าใจตรงกันว่าทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Capital Expenditure) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Capital Expenditure) และการจัดซื้อจัดหา

	เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ที่ระบุใน ง. ข้างต้นนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปหรือสาเหตุอื่นใด ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าเฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ยังเหลืออยู่
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้รับประโยชน์ทราบและกองทุนรวมยินยอมให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวออกไป จนกว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงและการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่า 1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตองในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของในปีก่อนหน้าเท่ากับ หรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR

	(Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของ โรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้ 4. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตองเป็นหลัก และในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม

การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไป	ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปให้นำเงินที่ผู้เช่าชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไปมาชำระหนี้ค่าเช่าตามลำดับดังนี้ ก. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ข. ค่าเช่าคงที่ที่พึงชำระในรอบนั้นๆ ค. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) ง. ค่าเช่าแปรผันที่พึงชำระในรอบนั้นๆ (ถ้ามี)
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้รับประโยชน์ทราบและกองทุนรวมยินยอมยกเว้นค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้เฉพาะในส่วนของโรงแรมที่ได้รับผลกระทบ 1. เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตองในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ของในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ ก. รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ ข. รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) 3. เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของ โรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ลดลงต่ำ

	กว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันของโรงแรมนั้นๆ ในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และคู่สัญญาไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยหรือข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยได้ คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยของโรงแรมไอบิส พัทยา หรือโรงแรมไอบิส ป่าตองเป็นหลักและในกรณีที่คู่สัญญากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทยมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายังคงมีกำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ในขณะเกิดเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่ไม่มากไปกว่ากำไรจากการดำเนินงานหลังจากหักเงินสำรองเพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ดังกล่าว ตราบเท่าที่การชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่า และไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินตามสัญญาเช่าโดยในกรณีนี้ให้ถือเป็นการลดค่าเช่าโดยกองทุนรวม
โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน	ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในจังหวัดเดียวกันในประเทศไทยของโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตองแต่ละโรงแรมตามที่คู่สัญญาอาจกำหนด

<table>
<tr><td>ประเทศไทย (Local Competitive Set)</td><td>หรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันแรกที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ ทั้งนี้กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการเปิดเผยข้อมูลของโรงแรมดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ทุกครั้งที่มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาหรือทุกครั้งที่ข้อมูลดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลง</td></tr>
<tr><td>การประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม</td><td>ผู้เช่าตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นจำนวน ดังต่อไปนี้
(ก) ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 83.701 ล้านบาท หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน
(ข) พ.ศ. 2557
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
(ค) พ.ศ. 2558
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
(ง) พ.ศ. 2559
เป็นจำนวน 111.5 ล้านบาท
(จ) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันครบรอบสี่ปีนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ เป็นจำนวนเท่ากับ 111.5 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ (ก)
ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลดจำนวนทรัพย์สินที่เช่าลงไม่ว่าจะมีสาเหตุมาจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) การเวนคืน การโอนขายทรัพย์สินที่เช่าหรือการที่คู่สัญญาตกลงกันให้โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนของโรงแรมนั้นๆ ตามตัวอย่างดังนี้
<u>ตัวอย่างการคำนวนค่าเช่า</u>
<table>
<tr><th>ระยะเวลา</th><th>วงเงินรับประกันสำหรับโรงแรมไอบิส พัทยา (บาท)</th><th>วงเงินรับประกันสำหรับโรงแรม ไอบิส ป่าตอง (บาท)</th><th>รวม (บาท)</th></tr>
<tr><td>ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556</td><td>38,967,000</td><td>44,734,000</td><td>83,701,000</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	ถึงวันที่ 31 **ธันวาคม พ.ศ.** 2556[1]			
	พ.ศ. 2557	51,910,000	59,590,000	111,500,000
	พ.ศ. 2558	51,910,000	59,590,000	111,500,000
	พ.ศ. 2559	51,910,000	59,590,000	111,500,000
	ตั้งแต่วันที่ 1 **มกราคม พ.ศ.** 2560 **จนถึงวันที่** 31 **มีนาคม พ.ศ.** 2560[2]	12,942,000	14,857,000	27,799,000

หมายเหตุ:

(1) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วนรายวัน

(2) หากสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายวัน

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดๆ หากผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนรายได้ขั้นต่ำตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นไม่ว่าจะมีเหตุมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำกับรายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระจริงให้แก่กองทุนรวม (“**ส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ**”) โดยผู้เช่าจะต้องชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของปีนั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 45 วันหลังจากสิ้นปีบัญชี

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องขอรับการสนับสนุนด้านการเงินจากผู้ถือหุ้นของผู้เช่า (ERAWAN) เพื่อนำมาชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว

สิทธิของผู้เช่า	(ก) ผู้เช่ามีสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่า (ข) ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับการหาประโยชน์หรือ

	ดำเนินการอื่นใดเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเพื่อการพาณิชยกรรม โดยในกรณีที่การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กองทุนรวมตกลงที่จะซื้อและผู้เช่าตกลงที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในราคาเท่ากับมูลค่าตามบัญชี บวกด้วยร้อยละ 2.5 ของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว* ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวยังอยู่ในสภาพที่กองทุนรวมสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เท่านั้น ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไข ดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์ที่เช่าตามความในวรรคก่อน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว
หน้าที่ของผู้เช่า	(ก) ผู้เช่าตกลงจะไม่ให้กู้หรือให้สินเชื่อใดๆ แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ เป็นการให้กู้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่า (ERAWAN) หรือแก่กองทุนรวมที่ผู้เช่าเห็นว่าจะไม่กระทบกับความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าเท่านั้น โดยในการให้ความเห็นของผู้เช่าในข้อนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความระมัดระวัง ดั่งจะพึงคาดหมายได้จากวิญญูชนที่ประกอบกิจการประเภทเดียวกัน (ข) ผู้เช่าจะไม่ค้ำประกันหรือรับผิดชดใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจหรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม (ค) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า (ง) ผู้เช่าตกลงจะไม่ทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอก เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นของผู้เช่าเท่านั้น (จ) ผู้เช่าจะจัดให้มีผู้บริหารทรัพย์สินบริหารโรงแรมภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับตลอดระยะเวลาเช่า

	(ฉ) ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุที่ประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียน (ช) ผู้เช่าจะจัดการให้มีใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นในการบริหารทรัพย์สินที่เช่า เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ซ) ผู้เช่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง เว้นแต่ตามธุรกิจปกติหรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า (ฌ) หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าเช่น นำส่งรายงานผลการดำเนินงาน (Management Account) รายเดือนให้แก่กองทุนรวมนำส่งงบการเงินรายปีที่ได้รับการตรวจสอบให้แก่กองทุนรวม ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แต่ละปี เป็นต้น
การประกันภัย	ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาและชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยต่างๆ ตลอดระยะเวลาเช่าโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ก) <u>ประกันวินาศภัย (Property All Risks Insurance)</u> ในวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมค่าที่ดินที่ระบุในรายงานการประเมินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด โดยให้ผู้เช่าผู้ให้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันภัย ในกรณีที่เงินสินไหมน้อยกว่า 3 ล้านบาทให้ผู้เช่าเป็นผู้รับค่าสินไหมจากบริษัทประกันโดยตรงเพื่อนำมาซ่อมแซมทรัพย์สิน และในกรณีที่เงินสินไหมมากกว่าหรือเท่ากับ 3 ล้านบาทให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ (ข) <u>ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)</u> ในวงเงินประกันไม่ต่ำกว่า EBITDA ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปี บวกด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ของช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งรวมค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าด้วย โดยให้ผู้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันภัย และให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ (ค) <u>ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)</u> ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยให้ผู้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันภัย และให้บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายหรือผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	1. <u>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss)</u> ในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ และผู้เช่ามีความเห็นว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจะส่งผลให้การดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปนั้นเป็นการไม่สมเหตุสมผลหรือไม่สมควร ให้ถือว่าความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) เมื่อเกิดความเสียหายแบบ Total Loss เกิดขึ้น กองทุนรวมจะปรึกษากับผู้เช่าเพื่อร่วมกันพิจารณาถึงแนวทางแก้ไขปัญหา โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบภายใน 60 วันนับจากวันที่เกิดความเสียหายว่ากองทุนรวมประสงค์ที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายหรือไม่ (ก) ถ้ากองทุนรวมตัดสินใจไม่ซ่อม ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าในส่วนของโรงแรมที่ใช้การไม่ได้ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินรวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงที่ผู้เช่าต้องชำระอันมีสาเหตุมาจากการเลิกสัญญาเช่าในส่วนนั้น (ข) ถ้ากองทุนรวมตกลงดำเนินการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นหรือซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมกองทุนรวมจะต้องเริ่มการก่อสร้างหรือซ่อมแซมภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่กองทุนได้รับใบอนุญาตทั้งหมดที่เกี่ยวข้องเพื่อการเริ่มการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวและจะต้องก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้เสร็จภายใน 2 ปีนับแต่เกิดความเสียหายเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับมามีมาตรฐานอย่างเดิม (1) กรณีที่ซ่อมทั้งหมดเพื่อให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิมก่อนการเสียหาย เช่น จำนวนห้องและมาตรฐานของห้องเหมือนเดิมให้ถือว่าสัญญาเช่าจะยังคงมีผลบังคับใช้

	(2) กรณีที่ซ่อมแล้วจะทำให้ทรัพย์สินไม่กลับมาเป็นเหมือนเดิมไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ เช่น จำนวนห้องลดลงหรือมาตรฐานของห้องเปลี่ยนไปจากเดิม ให้ผู้เช่าและกองทุนตกลงค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่ากันใหม่ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่มีการซ่อมแซมแล้วเสร็จคู่สัญญาจะเจรจาปรับลดค่าเช่าเพื่อชดเชยการขาดประโยชน์ในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่าระหว่างระยะเวลาที่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง (ค) ทั้งนี้เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้าง เมื่อต้องมีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมเกิดขึ้น กองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะตกลงร่วมกันว่า บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้าง (Project Manager) หรือไม่ โดยบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะบริหารการก่อสร้างหรือซ่อมแซมตามงบประมาณการก่อสร้างที่กองทุนจะกำหนด โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวหากถ้าค่าใช้จ่ายในการซ่อมสูงกว่าเงินสินไหมที่ได้จาก All Risks Insurance (Cost Overrun) (ง) ในกรณีที่เกิด Total Loss และมีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินออกไป คู่สัญญาตกลงว่าคู่สัญญาจะเจรจาตกลงกันถึงความเป็นไปได้ในการต่ออายุสัญญาเช่าด้วย 2. <u>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน (Partial Loss)</u> ในกรณีที่อาคารได้รับความเสียหายบางส่วนจะถือว่ากองทุนรวมตกลงให้มีการซ่อมแซมทุกกรณี ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะเป็นผู้ดำเนินการซ่อมแซมให้เสร็จภายใน 2 ปีนับแต่เกิดความเสียหายทั้งนี้ ให้ถือว่าสัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับใช้เหมือนเดิมด้วยเงื่อนไขเดิมในช่วงเวลาที่มีการซ่อมแซมโดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวหากถ้าค่าใช้จ่ายในการซ่อมสูงกว่าเงินสินไหมที่ได้จาก All Risks Insurance (Cost Overrun)

	กรณีที่ซ่อมแล้วจะทำให้ทรัพย์สินไม่กลับมาเป็นเหมือนเดิม (ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ) ให้คู่สัญญาตกลงเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าใหม่และ/หรือปรับลดค่าเช่าตามสมควรในส่วนของโรงแรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายหลังจากที่มีการซ่อมแซมแล้วเสร็จคู่สัญญาจะเจรจาปรับลดค่าเช่าเพื่อชดเชยการขาดประโยชน์ในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่าระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมโรงแรมที่เกี่ยวข้อง
การจ่ายค่าสินไหมทดแทนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ (Total Loss) หรือเสียหายบางส่วน (Partial Loss) และกองทุนรวมตัดสินใจสร้างหรือซ่อมแซม ผู้เช่าจะเป็นผู้ได้รับเงินสินไหมทดแทนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยที่ผู้เช่าจะต้องนำเงินที่ได้มาจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามลำดับดังนี้ 1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ผู้เช่าและกองทุนรวม 2. ค่าเช่าคงที่ หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมที่ชำระแล้วตาม 1. 3. ค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าในกรณีนี้ จะไม่ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าคงที่หากผู้เช่านำเงินที่ได้มาชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามลำดับข้างต้นและมีการชำระค่าเช่าคงที่ล่าช้ากว่ากำหนดชำระปกติ
การบำรุงรักษา ปรับปรุงภาพลักษณ์และ การจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ของทรัพย์สินที่เช่า	(ก) ผู้เช่ามีหน้าที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีมาตรฐานไม่ด้อยไปกว่ามาตรฐานในการให้บริการธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ ให้เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้เช่าจัดหามาภายหลังวันที่ของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงกองทุนรวมตกลงที่จะซื้อและผู้เช่าตกลงที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในราคาเท่ากับ Book Value บวกด้วยร้อยละ 2.5 ของทรัพย์สินดังกล่าว*ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวยังอยู่ในสภาพที่กองทุนรวมสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้เท่านั้น

	(ข) ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขายเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องนำส่งเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมโดยไม่ชักช้า รวมทั้งจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ (FF&E) ทดแทนของเดิมที่ขายไปเพื่อไม่ให้การประกอบธุรกิจต้องหยุดชะงัก
การเวนคืนทรัพย์ที่เช่า	(ก) ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่ามีความเห็นว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจะส่งผลให้การดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปนั้นเป็นการไม่สมเหตุสมผลหรือไม่สมควรให้ถือว่าเป็นการเวนคืนในส่วนที่สำคัญ ในกรณีดังกล่าว ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าในส่วนของโรงแรมที่ใช้การไม่ได้ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป และให้เงินชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืนทั้งหมดตกเป็นของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน รวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระอันมีสาเหตุมาจากการเลิกสัญญาเช่าในส่วนนั้น (ข) ในกรณีนอกเหนือจาก (ก) ข้างต้น 1. หากการดำเนินงานไม่ได้รับผลกระทบใดๆ ให้สัญญาเช่ายังคงมีผลต่อไปและให้เงินจากการเวนคืนเป็นของกองทุนทั้งหมด 2. หากการดำเนินงานได้รับผลกระทบ ให้ถือว่าสัญญาเช่ายังมีผลบังคับต่อไปทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ให้กองทุนรวมและผู้เช่าเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าใหม่ภายใน 30 วันนับจากวันที่มีการเวนคืน และกองทุนรวมจะจัดให้มีการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้เสร็จภายใน 2 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย โดยในกรณีที่ค่าชดเชยที่ได้จากการเวนคืนไม่เพียงพอกองทุนรวมจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด (ค) หากสามารถพิสูจน์ได้ว่าเงินชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืนส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด เป็นเงินที่จ่ายเพื่อชดเชยสำหรับสิ่ง

	ปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ที่ผู้เช่าสร้างขึ้นโดยชอบ ให้ถือว่าเงินในส่วนดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและให้ผู้ให้เช่านำส่งเงินดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินนั้น
การโอนขายทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมจะไม่ทำการขายหรือโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าจะต้องเข้าทำข้อตกลงกับผู้เช่าเพื่อตกลงยินยอมที่จะปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ในฐานะผู้ให้เช่า ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ กองทุนรวมมีสิทธิขายทรัพย์สินดังกล่าวโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าและให้ถือว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าในส่วนของโรงแรมที่กองทุนรวมใช้สิทธิขายไปนั้น ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินรวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงที่ผู้เช่าต้องชำระอันมีสาเหตุมาจากการเลิกสัญญาเช่าในส่วนนั้น
การเลิกสัญญาจ้างบริหารงาน	หากสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินถูกยกเลิกไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้เช่าและกองทุนรวมดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินรายใหม่ที่มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่คัดค้านการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินรายที่ผู้เช่าเป็นผู้เสนอชื่อ เว้นแต่จะมีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ผู้เช่ายังคงต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมตามปกติตลอดระยะเวลาที่หาผู้บริหารทรัพย์สินรายใหม่ โดยกองทุนรวมและผู้เช่าจะพิจารณาการปรับลดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องตามความเหมาะสม (เว้นแต่ในกรณีที่สัญญาดังกล่าวเลิกกันเพราะความผิดของผู้เช่า)
เหตุผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า	(ก) ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญในสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินถูกยกเลิกโดยความผิดของผู้เช่าตามสัญญาจ้างบริหารงาน หรือเนื่องมาจากการที่ผู้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นหลักอย่างมีนัยสำคัญโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

	หรือสัญญาจ้างบริหารงาน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (ข) ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า (ค) มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 90 วันหรือเวลาอื่นใดที่คู่สัญญากำหนดร่วมกัน (ง) ผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมายอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า หรืออำนาจในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องสะดุดลง (จ) ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการต่อศาลหรือหน่วยงานราชการอื่นหรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ฉ) ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่ามีมติให้ขาย โอนกิจการ หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งมีผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาและผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น (ถ้ามี) กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ โดยในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมจะได้รับค่าเสียหายโดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ (1) หากการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว เกิดขึ้นก่อนวันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในส่วนที่เหลือจนถึงวันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ผู้เช่าได้ประกันให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุข้างต้น

	(2) หากการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว เกิดขึ้นหลังวันที่ครบ 4 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมเท่ากับค่าเช่าส่วนที่เหลือที่กองทุนรวมจะได้รับโดยคำนวณตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้ **ค่าเช่าส่วนที่เหลือที่กองทุนรวมจะได้รับ**= ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน x จำนวนเดือนที่เหลือภายใต้สัญญาเช่าที่บังคับอยู่ในเวลาที่มีการเลิกสัญญา **ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน**= ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าชำระแก่กองทุนรวมในรอบระยะเวลา 12 เดือนล่าสุด / 12
เหตุผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทุนรวม	ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้และกองทุนรวมไม่สามารถแก้ไขภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบและสามารถฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้
เหตุเลิกสัญญาจากกรณีอื่นที่ไม่ใช่จากความผิดของผู้เช่าหรือกองทุนรวม	เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ถือเป็นเหตุเลิกสัญญา (ก) เมื่อสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินถูกยกเลิกโดยความผิดของผู้บริหารทรัพย์สิน และผู้เช่าไม่สามารถหาผู้บริหารทรัพย์สินรายใหม่ภายในเวลา 18 เดือน (ข) เมื่อสัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินหมดอายุ และผู้เช่าไม่สามารถหาผู้บริหารทรัพย์สินรายใหม่ภายในเวลา 18 เดือน (ค) กรณีที่ทรัพย์สินถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่ทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (ง) เมื่อเกิดความเสียหายแบบ Total Loss และกองทุนรวมตัดสินใจไม่ซ่อม (จ) คู่สัญญาตกลงเลิกการเช่าในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งหรือทั้งสองโรงแรม โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร (ฉ) มีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม หากเกิดกรณีตาม (ก) (ข) (ค) (ง) หรือ (จ) ในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่ง ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าในส่วนของโรงแรมนั้นๆ ไม่ได้

	ไม่เป็นทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไป โดยในกรณีของ (ค) และ (ง) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน รวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงที่ผู้เช่าต้องชำระอันมีสาเหตุมาจากการเลิกสัญญาเช่าในส่วนนั้น หากเกิดกรณีตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แก่โรงแรมทั้งสองแห่ง หรือเกิดกรณีตาม (ฉ) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง โดยในกรณีของ (ค) (ง) หรือ (ฉ) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน รวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงที่ผู้เช่าต้องชำระอันมีสาเหตุมาจากการเลิกสัญญาเช่าอย่างไรก็ดีหากคู่สัญญาประสงค์ที่จะให้มีการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป กองทุนรวมและผู้เช่าจะพิจารณาการปรับลดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หากเกิดกรณีตาม (ก) หรือ (ข) ในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งหรือทั้งสองแห่ง คู่สัญญาตกลงที่จะเจรจากันเกี่ยวกับความรับผิดในค่าเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าชดเชยพนักงานตามกฎหมายที่ต้องจ่ายเมื่อเลิกสัญญาจ้างงาน (HR Severance Pay) ค่าเสียหายใดๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สิน รวมทั้งความเสียหายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริง
ผลของการเลิกสัญญาหรือการเลิกเช่าบางส่วน	(ก) เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ หรือเมื่อมีการเลิกการเช่าในส่วนของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่ง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ส่งมอบและยินยอมให้กองทุนรวมเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันทีและดำเนินการใดๆ ภายในเวลาอันสมควรเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ในการ

	ดำเนินการดังกล่าวเว้นแต่ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญา 1. โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ขัดต่อประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. 2. ยื่นคำขอเพื่อยกเลิกและ/หรือคืนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมมอบหมาย ในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม 4. ไม่ดำเนินการโต้แย้งการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมของกองทุนรวม 5. ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้า รวมทั้งนำส่งเงินค่าเช่าล่วงหน้าใดๆ ที่ได้รับจากลูกค้าให้แก่กองทุนรวม และจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิ หรือช่วยเหลือกองทุนรวมในการเข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญา รวมถึงส่งมอบผลประโยชน์ให้กองทุน ในกรณีที่ลูกค้าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญาและไม่ยอมเข้าทำสัญญาฉบับใหม่ 6. ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวมสามารถประกอบกิจการต่อไปได้โดยกองทุนรวมจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าตามที่ระบุข้างต้น (2) ผู้เช่าไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมหากทรัพย์สินไม่อยู่ในสภาพที่ส่งมอบได้ (3) ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามกำหนดในสัญญาเช่า โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริง และให้ชำระภายใน 15วันนับจากวันเลิกสัญญา (ข) กรณีที่สัญญาเช่าเลิกกัน คู่สัญญาไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่มีอยู่ก่อนการเลิกสัญญา

	(ค) เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กองทุนรวมอาจจะให้ผู้เช่ายังคงเช่าทรัพย์สินต่อไปก่อนจนกว่ากองทุนรวมจะหาผู้เช่ารายใหม่ได้ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวจะไม่เกิน 18 เดือนนับจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงซึ่งกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ให้ ผู้เช่าทราบเพื่อให้ผู้เช่าพิจารณาว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปหรือไม่ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

หมายเหตุ: *บริษัทจัดการมีความเห็นว่าข้อตกลงการซื้อทรัพย์สินในราคาเท่ากับมูลค่าตามบัญชีบวกด้วยร้อยละ 2.5 ของทรัพย์สินดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจาก (1) ทรัพย์สินที่กองทุนจะซื้อเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้จริง (2) ราคาในการเข้าซื้อจะอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และ (3) การบวกเพิ่มร้อยละ 2.5 เป็นส่วนต่างที่ไม่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการ

3.6.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“**กองทุนรวม**” หรือ “**ผู้รับสัญญา**”)
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ERAWAN” หรือ “**ผู้ให้สัญญา**”)
การประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม	ERAWAN ตกลงจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าระหว่างบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดกับกองทุนรวม โดยหากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระส่วนต่างรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าวได้ ERAWAN จะต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด
การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	ERAWAN ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับจัดสรรในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ ERAWAN ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนเริ่มมีการซื้อขายวันแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจำหน่าย จ่าย โอน ให้แก่บริษัทย่อยของERAWAN ที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและเสนอขายของบริษัทนั้น และ

	การจำนำหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสถาบันการเงินซึ่งให้กู้ยืมเงินแก่ ERAWAN เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้
การถือหุ้นและดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ERAWAN ตกลงที่จะถือหุ้นและดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าโรงแรมไอบิส ป่าตอง และ/หรือ โรงแรมไอบิส พัทยา จากกองทุนรวมเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ERAWAN จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในหุ้นดังกล่าวทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือกระทำการประการอื่นใด อันมีผลทำให้หุ้นของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด และหรืออำนาจการจัดการงานของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตกไปอยู่กับบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน เว้นแต่เป็นการจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่บริษัทในกลุ่มของ ERAWAN
สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินของ ERAWAN	ภายใน 5 ปี นับจากวันที่ ERAWAN จดทะเบียนโอนโรงแรมไอบิส ป่าตอง และ โรงแรมไอบิส พัทยา ให้แก่กองทุนรวมหาก ERAWAN ประสงค์ที่จะขายโรงแรมไอบิสของ ERAWAN ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หรือนำโรงแรมดังกล่าวออกให้เช่าในระยะยาว ERAWAN จะเสนอที่จะขายหรือให้เช่าโรงแรมดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพ) โดย (ก) ERAWAN จะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของโรงแรมที่จะขายหรือให้เช่า ทั้งนี้ ต้องรวมถึงช่วงราคาด้วย (ข) ระยะเวลาและขั้นตอนที่เกี่ยวข้องหลังจากที่ ERAWAN ได้แจ้งกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วเป็นดังต่อไปนี้ ● กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน

	• กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน • กองทุนรวมจะต้องดำเนินการทำธุรกรรมซื้อหรือเช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันหลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยหรือ ภายใน 150 วันหลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก ERAWAN หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน • ERAWAN จะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติที่เกี่ยวข้องก่อนการทำธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสิ้น (ค) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่ ERAWAN เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ ในการนี้ ERAWAN สามารถทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากธุรกรรมดังกล่าวจะทำภายหลังจาก 150 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ ERAWAN สามารถเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้ (ง) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (จ) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่ ERAWAN เสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ
สิทธิของ ERAWAN ในการเช่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม	ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทุนรวมตกลงให้สิทธิ ERAWANและ/หรือบริษัทในเครือที่จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวก่อนบุคคลอื่น โดยกองทุนรวมจะต้องบอกกล่าวให้ ERAWAN และ/หรือบริษัทในเครือทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของข้อสัญญาในการเช่าทรัพย์สินรวมถึงค่าเช่าด้วย ทั้งนี้ กองทุนรวม

	จะต้องมีความสามารถและได้รับการอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการลงทุนดังกล่าว หากกองทุนรวมและ ERAWAN และ/หรือบริษัทในเครือไม่สามารถทำความตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลา 120 วันหลังจากวันที่ ERAWAN และ/หรือบริษัทในเครือได้รับข้อเสนอจากกองทุนรวม (หรือระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาจะตกลงกัน) กองทุนรวมสามารถทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นต่อไปได้แต่ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่า

3.7 จุดเด่นในการลงทุน

(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ที่หาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต และหาดพัทยา จังหวัดชลบุรี ซึ่งทั้งสองแห่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของประเทศไทยที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศได้หลายล้านคนต่อปี (ดูข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

(ข) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพทั้งด้านผลประกอบการและการให้บริการ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้แก่ โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดชั้นนำของประเทศไทยที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และโรงแรมทั้งสองแห่งยังได้รับรางวัล Trip Advisor Certificate of Excellence for the Year 2012 ซึ่งเป็นรางวัลที่ทาง TripAdvisor หนึ่งในผู้ให้บริการข้อมูลและเป็นสื่อกลางด้านการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในโลกได้มอบให้แก่โรงแรม ร้านอาหาร หรือสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้จำนวนโหวตในรอบปีที่ผ่านมาจากผู้ใช้เป็นจำนวนมากกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนด และคะแนนความพึงพอใจที่ได้จากการโหวตโดยผู้ใช้เว็บไซต์อยู่ในระดับที่ดีมาก กล่าวคือได้คะแนนความพึงพอใจมากกว่า 4 จากคะแนนเต็ม 5 โดยในปี พ.ศ. 2555 มีโรงแรมจากทั่วโลกที่อยู่บนเว็บไซต์เพียงร้อยละ 10 ที่ได้รับรางวัลนี้ทั้งนี้ TripAdvisorมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเว็บไซต์ที่มี IP Address ไม่ซ้ำกัน (Unique Visitors) ต่อเดือนมากกว่า 60 ล้านผู้เยี่ยมชม ซึ่งถือเป็นเครือข่ายสังคมออนไลน์ด้านการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก

(ค) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีฐานลูกค้ากว้างขวาง

โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดที่มุ่งเน้นการทำตลาดในกลุ่มลูกค้าระดับกลางซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ (เมื่อเทียบกับระดับบน หรือระดับหรูหรา) โดยฐาน

ลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีการเติบโตสูงสุดในขณะนี้เป็นกลุ่มชนชั้นกลาง (โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ที่เป็นตลาดสำคัญของประเทศไทย) และกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ส่วนใหญ่เลือกเข้าพักในโรงแรมระดับกลาง หรือชั้นประหยัดมากกว่าโรงแรมระดับบน การลงทุนในโรงแรมทั้งสองจึงเป็นการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนมากและมีศักยภาพในการเติบโต และในขณะเดียวกันมีความเสี่ยงต่อความผันผวนต่อสภาพเศรษฐกิจที่น้อยกว่าโรงแรมระดับอื่นๆ

(ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการบริหารในมาตรฐานสากลและอยู่ภายใต้แบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียง

โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา จะดำเนินงานภายใต้แบรนด์ไอบิสซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นประหยัดของแอคคอร์ โดยแอคคอร์เป็นหนึ่งในบริษัทรับจ้างบริหารโรงแรมชั้นนำของโลกซึ่งมีประสบการณ์ในการดำเนินงานมากว่า 45 ปีโดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2555 แอคคอร์บริหารโรงแรมทั่วทุกมุมโลกใน 92 ประเทศกว่า 3,500 โรงแรม ทั้งโรงแรมระดับบน ระดับกลาง และชั้นประหยัด

แบรนด์ไอบิสถือเป็นหนึ่งในแบรนด์สำหรับโรงแรมชั้นประหยัดที่เป็นที่รู้จักและได้รับความไว้วางใจจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกและเป็นแบรนด์ที่โดดเด่นที่สุดของกลุ่มแอคคอร์ ดังจะเห็นได้จากรางวัลต่างๆ ที่ได้รับเช่น Best Budget Hotel Brand ปี พ.ศ. 2555 จาก TTG ซึ่งเป็นหนังสือพิมพ์ที่เสนอข้อมูลข่าวสารของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวระดับโลก มอบให้แก่กลุ่มโรงแรมที่ได้รับคะแนนโหวตสูงสุดจากกลุ่มผู้อ่านซึ่งเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในอุตสาหกรรม เช่น บริษัททัวร์และที่ปรึกษาด้านการท่องเที่ยว ฯลฯ โดยปัจจุบันแอคคอร์บริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิสเป็นจำนวนกว่า 1,000 โรงแรมทั่วโลก

ดังนั้น บริษัทจัดการมั่นใจว่าโรงแรมทั้ง 2 แห่งภายใต้แบรนด์ไอบิสจะสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านเครือข่ายการตลาด การประชาสัมพันธ์และระบบการจองห้องพักในระดับสากลที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าทั่วโลก และผ่านการให้บริการอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับอย่างดีในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงมาตรฐานและคุณภาพในการบริการที่ลูกค้าจะได้รับจากโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิสจะเป็นจุดขายสำคัญที่ทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความโดดเด่นและได้เปรียบอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับโรงแรมชั้นประหยัดทั่วไปในประเทศไทย(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับแอคคอร์ในหัวข้อ 21)

(จ) เป็นการลงทุนในธุรกิจโรงแรมชั้นประหยัดที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตสูง

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเศรษฐกิจใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศจีน อินเดีย และรัสเซีย โดยนักท่องเที่ยวจากทั้งสามประเทศนี้เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ที่สำคัญต่อประเทศไทยดังจะเห็นได้จากอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ.2554 อยู่ในระดับที่สูงมาก โดยอยู่ที่ร้อยละ 34 ร้อยละ 30 และร้อยละ 68 ตามลำดับ และมี

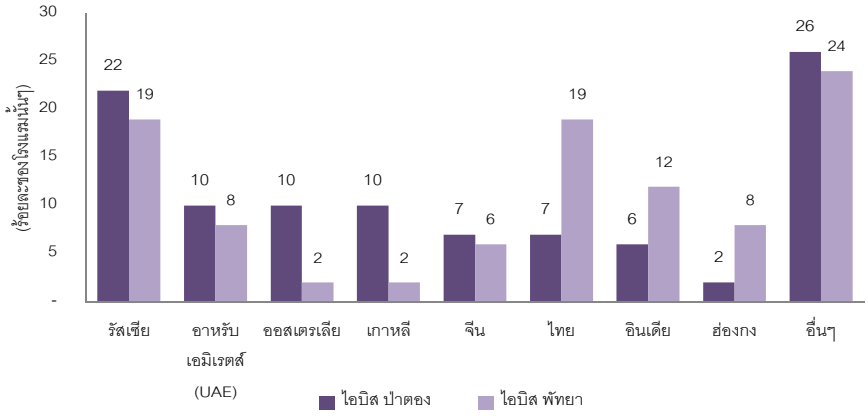
แนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นในอนาคตนอกจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติแล้วนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้นซึ่งเป็นผลจากส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศจากรัฐบาลอย่างจริงจังในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวไทยส่วนใหญ่จะเลือกพักในโรงแรมชั้นประหยัด หรือระดับกลางมากกว่าโรงแรมระดับบนซึ่งสภาวะดังกล่าวเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากโรงแรมทั้งสองตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ อีกทั้ง ยังเป็นโรงแรมชั้นประหยัด ซึ่งเป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจใหม่ที่มีการใช้จ่ายต่อหัวค่อนข้างจำกัด และนักท่องเที่ยวไทย

(ฉ) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงที่เหมาะสม

ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยโครงการมากกว่า 1 โครงการตามหลักการกระจายความเสี่ยงซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยเชิงลบที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจากกรณีที่ทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเกิดความเสียหายขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งตามที่ประมาณการไว้

ดังนั้น การลงทุนในสองโครงการที่มีทำเลแตกต่างกัน จึงช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญ นอกจากนี้ การที่โรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยาตั้งอยู่ในทำเลที่ต่างกันส่งผลให้กลุ่มลูกค้ามีความแตกต่างกันด้วย ตัวอย่างเช่น โรงแรมไอบิส พัทยา ที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร จะมีสัดส่วนลูกค้าชาวไทยมากกว่าโรงแรมไอบิส ป่าตอง โดยสัดส่วนของสัญชาติของผู้เข้าพัก 5 อันดับแรกตามสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักของปี พ.ศ. 2555 ของโรงแรมไอบิส พัทยา จะมาจากประเทศ 1.รัสเซีย 2.ไทย 3.อินเดีย 4.ฮ่องกง และ 5.อาหรับเอมิเรตส์ (UAE) ตามลำดับ ขณะที่โรงแรมไอบิส ป่าตองมีสัดส่วนของสัญชาติของผู้เข้าพัก 5 อันดับแรกตามสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักของปี พ.ศ.2555 จะมาจากประเทศ 1.รัสเซีย 2.อาหรับเอมิเรตส์ (UAE) 3.ออสเตรเลีย 4.เกาหลี และ 5.ไทย ตามลำดับ

แผนภาพแสดงสัดส่วนรายได้ค่าห้องพักตามประเทศของลูกค้าในปี พ.ศ. 2555 (ร้อยละของโรงแรมนั้น ๆ)



ที่มา: ERAWAN

ในขณะเดียวกัน การที่ทั้งสองโรงแรมตั้งอยู่ในจังหวัดที่มีฤดูการท่องเที่ยวที่ไม่เหมือนกัน (จังหวัดภูเก็ตจะเผชิญกับมรสุมในช่วงระหว่างเดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม เนื่องจากมีที่ตั้งอยู่ภาคใต้ฝั่งทะเลอันดามัน ในขณะที่เมืองพัทยาจะได้รับผลกระทบจากลมมรสุมที่ไม่ค่อยรุนแรงนักเมื่อเทียบกับจังหวัดภูเก็ต) จะช่วยลดปัญหาการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นจากสภาวะอากาศในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมมีความผันผวนน้อยลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงแห่งเดียว

(ซ) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านค่าเช่าคงที่และการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าคงที่จากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า (นอกจากกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย) ซึ่งค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนและสม่ำเสมอ (ดูรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่เพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.2 ซึ่งบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม)

อีกทั้ง ในช่วง 4 ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.5 การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม)ซึ่งกระบวนการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าวเป็นการเพิ่มความแน่นอนในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน แม้ว่าผลประกอบการที่แท้จริงของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้

(ซ) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยเพิ่มเติมผ่านการจำหน่ายทรัพย์สิน

นอกเหนือไปจากผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในรูปแบบของเงินปันผลที่เกิดขึ้นจากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินให้แก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด แล้ว กองทุนรวมมีนโยบายที่จะสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

โดยนอกเหนือไปจากการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินในกรณีที่กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอที่น่าพอใจจากบุคคลอื่นแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการเปิดให้บุคคลภายนอกทำการประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวมในทุกๆ รอบ 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการประมูลแต่ละครั้งจะทำการกำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะไม่จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวออกไปหากผลตอบแทนที่จะได้จากการประมูลต่ำกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำที่กำหนดขึ้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.4.6การประมูลทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินในทำเลที่ดีของชายหาดพัทยาและชายหาดป่าตอง โอกาสที่มูลค่าที่ดินดังกล่าวและมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเพิ่มขึ้นในอนาคตภายใต้สถานการณ์ปกตินั้นมีอยู่ค่อนข้างสูง ซึ่งกลไกในการประมูลทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้นจะช่วยสร้างโอกาสให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับผลตอบแทนเพิ่มเติม โดยที่กองทุนรวมจะทำการแจกจ่ายผลกำไรที่ได้รับจากการประมูลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในโครงการและตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิกองทุนรวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยการลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมอื่นเพิ่มเติมหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกเสร็จสิ้น ซึ่งการเติบโตดังกล่าวจะมีผลดีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวเนื่องจากขนาดของกองทุนรวมที่ใหญ่ขึ้นจะส่งผลให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น และในขณะเดียวกันการที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปในตัว

อีกทั้ง กองทุนรวมได้รับสิทธิ จาก ERAWAN ในการลงทุนในโรงแรมเครือไอบิสที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคตตลอดระยะเวลา 5 ปีตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

โดย ณ ปัจจุบัน โรงแรมไอบิสที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอยู่ทั้งสิ้น 7 แห่ง ซึ่งทั้งหมดอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ เช่น กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต สมุย และหัวหิน โดยมีจำนวนห้องรวมกว่า 1,500 ห้อง

3.8 การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งปัจจุบัน ERAWAN เป็นผู้เอาประกันมีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)

<u>โรงแรมไอบิส ป่าตอง</u>– บริษัท เอซ ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวรันซ์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 292,000,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ดิน)ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยERAWANและบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้

เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

โรงแรมไอบิส พัทยา– บริษัท เอซ ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวรันซ์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 255,000,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ดิน)ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยERAWANและบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

โรงแรมไอบิส ป่าตอง– บริษัท นิว แฮมพ์เชอร์ อินชัวรันส์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินไม่เกิน 31,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาประกันภัย ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556โดยมี ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอกผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

โรงแรมไอบิส พัทยา–บริษัท นิว แฮมพ์เชอร์ อินชัวรันส์ จำกัด เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในวงเงินไม่เกิน 31,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาประกันภัย ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมี ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

(ค) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

โรงแรมไอบิส ป่าตอง–บริษัท เอซ ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวรันซ์ จำกัดเป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินที่เอาประกันในวงเงิน 212,100,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2555ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดย ERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย โดยผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสมเนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โรงแรมทั้งหมดระยะเวลาในการก่อสร้างโรงแรมใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกิน 24 เดือน

โรงแรมไอบิส พัทยา–บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวรันซ์ จำกัดเป็นผู้รับประกันภัยหลักเพื่อชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือน ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินที่เอาประกันในวงเงิน 156,090,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่31 ธันวาคม พ.ศ.2556 โดยERAWAN และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย โดยผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้เอาประกันภัยตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสมเนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โรงแรมทั้งหมด ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงแรมใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกิน 24 เดือน

(ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance)

ERAWAN ได้จัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองภัยที่เกิดจากการก่อการร้ายตามเงื่อนไขที่ระบุในกรมธรรม์ของทุกทรัพย์สิน โดยมีบริษัทไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกัน เพื่อคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของERAWANซึ่งครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักเมื่อทรัพย์สินเสียหายจากภัยดังกล่าว ทั้งนี้ได้กำหนดวงเงินชดเชยความเสียหายต่อทรัพย์สินและ/หรือความเสียหายทั้งหมดต่อครั้งและต่อปีไม่เกิน 250,000,000 บาท โดยมีระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2556

3.9 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ

นอกไปจากนี้ กองทุนรวมได้รับสิทธิ จาก ERAWAN ในการลงทุนในโรงแรมเครือไอบิสที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่ ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 5 ปีตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม กล่าวคือ ในระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวหาก ERAWAN มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมเครือไอบิสในประเทศไทย ERAWAN จะต้องเสนอโอกาสในการลงทุนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลา 150 วันหลังจากที่ได้รับข้อเสนอจาก ERAWAN หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ ERAWAN เสนอต่อกองทุนรวม

ในคราวนั้นๆในการนี้ ERAWAN สามารถทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากธุรกรรมดังกล่าวจะทำภายหลังจาก 150 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการทำธุรกรรมให้เสร็จสิ้นได้ERAWAN สามารถเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลอื่นภายใต้เงื่อนไขใดๆ ก็ได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลด้วยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้อยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

3.10 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือ

เป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ 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 ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

<u>ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม</u>

1) **ความเสี่ยงจากสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่มีทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สัญญาให้เช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ตามที่กองทุนรวมชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนดในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชยเยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้เช่นความสูญเสียจากสงคราม(หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยแต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้ร่วมรับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ ตามแนวทางที่ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 3.8การประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทุนรวม รายได้ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่ชำระค่าเช่า หรือบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ยอมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดได้

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้จัดให้มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 4ปีเพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าว อีกทั้งกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในกรณีที่บริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมาให้ผู้อื่นเช่าหรือขายทอดตลาดได้

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ กองทุนรวมมีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งเป็นหน้าที่ที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะไม่ให้กู้หรือให้สินเชื่อใดๆ แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่เป็นการให้กู้แก่ผู้ถือหุ้นหรือกองทุนรวมที่จะไม่กระทบกับความสามารถในการชำระค่าเช่า และบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด จะไม่เข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

4) **ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ**

ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะได้รับการประกันค่าเช่าขั้นต่ำตลอดระยะเวลา 4 ปีแรกของการลงทุน ตามรายละเอียดที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.4.5การรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม ERAWAN ซึ่งเป็นผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้ได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ ERAWAN ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุนทางด้านการเงินกับบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการชำระค่าเช่าขั้นต่ำที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทุนรวมได้

อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทจัดการได้วิเคราะห์งบการเงินของ ERAWAN (รายละเอียดตามภาคผนวก) และมีความเห็นว่าผู้รับประกันค่าเช่าขั้นต่ำมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงพอที่จะปฏิบัติตามการประกันได้

5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ**

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินกิจการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมหรือใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทุนรวมจะมีสิทธิในการ

เรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทุนรวมจะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

6) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

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

7) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และผู้เช่าประกอบกิจการโรงแรม ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทเอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัดในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบกิจการในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจาก ERAWAN ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นบริษัทแม่ของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2555 ERAWAN เป็นเจ้าของโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวน 16 โรงแรม และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือตกแต่งเป็นจำนวน 2โรงแรม (รวมโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา)

อย่างไรก็ตาม โรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN เป็นเจ้าของนั้นมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของแขกผู้มาพัก ลูกค้าจึงเป็น

ผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ตัวอย่างเช่น โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม ฮอลลิเดย์ อินน์ พัทยา ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม ก็ไม่ได้ก่อให้เกิดผลกระทบแก่กองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นโรงแรมชั้นประหยัดที่มีค่าห้องพักเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโรงแรมระดับกลาง เช่น โรงแรม ฮอลลิเดย์ อินน์ พัทยา เป็นอย่างมากในขณะเดียวกันหนึ่งในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกคือโรงแรมไอบิส ป่าตอง ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดเดียวกันกับโรงแรมไอบิส กะตะ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN และไม่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนรวม โดยแม้ว่าทั้งสองโรงแรมจะเป็นโรงแรมชั้นประหยัดภายใต้แบรนด์ไอบิสที่มีมาตรฐานการให้บริการเดียวกัน แต่โรงแรมทั้งสองแห่งตั้งอยู่คนละชายหาดที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างกัน โดยหาดป่าตองจะมีความคึกคักมากกว่าหาดกะตะ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าของสองโรงแรมจึงแตกต่างกัน

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของ ERAWAN คือการพัฒนาและลงทุนในโรงแรม ในอนาคต ERAWAN อาจพัฒนาโรงแรมชั้นประหยัดและบริหารจัดการเอง หรือใช้แบรนด์โรงแรมชั้นประหยัดอื่นซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและ ERAWAN ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ ERAWAN ในสถานการณ์ดังกล่าว

8) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารโรงแรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม**

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างแอคคอร์ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยแอคคอร์เองมีธุรกิจหลักในการบริหารโรงแรมให้แก่ผู้ประกอบการรายอื่นที่อาจเป็นคู่แข่งทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่ง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2555 แอคคอร์เป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศไทยทั้งหมดจำนวน 56 โรงแรม (รวมโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา)

อย่างไรก็ดี โรงแรมที่แอคคอร์รับจ้างบริหารนั้นมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของแขกผู้มาพัก ลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโรงแรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกิจหลักของแอคคอร์คือการรับจ้างบริหารโรงแรม ในอนาคตแอคคอร์อาจรับจ้างบริหารโรงแรมไอบิสที่มิได้มี ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่

กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและแอคคอร์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของแอคคอร์ในสถานการณ์ดังกล่าว

9) **ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ ERAWAN เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก ERAWAN จะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ ERAWAN เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง (ซึ่งเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 23.90 ล้านบาท และไม่เกิน 20.79 ล้านบาท สำหรับโรงแรมไอบิส ป่าตองและโรงแรมไอบิส พัทยา)ภายหลังหักค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัทประกันภัยแล้ว ซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายบนทรัพย์สินที่เกิดจากการผิดคำรับรองเกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมยังมีความเสี่ยงจากการตรวจพบความเสียหายเกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการครบกำหนดระยะเวลาที่ ERAWAN ตกลงจะรับผิดชอบได้ อย่างไรก็ดี จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและการศึกษารายงานตรวจสอบสภาพอาคารประจำปี พ.ศ. 2554 ที่จัดทำโดยผู้ตรวจสอบที่ได้รับอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง บริษัทจัดการมีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีความปลอดภัย มั่นคงแข็งแรงดังนั้น วงเงินที่จะได้รับจาก ERAWAN น่าจะเพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ในขณะเดียวกัน บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์มาในครั้งแรกและมีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวม ดังนั้น ผู้เช่าจึงมีหน้าที่บำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพดีเพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมได้ นอกจากนี้ ในช่วง 4 ปีแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สิน ERAWAN ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ดังนั้น หากมีความเสียหายหรือมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะยังคงได้รับค่ารายได้เช่าขั้นต่ำตามการประกันรายได้

ทั้งนี้ การกำหนดความเสียหายอันเกิดจากผิดคำรับรองเอาไว้ล่วงหน้านั้นสามารถกระทำได้ตามกฎหมาย และมีการปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายทรัพย์สิน ดังเช่นกรณีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ที่มีการกำหนดวงเงินสูงสุดที่ผู้ขายจะชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้ซื้อในการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการที่คำรับรองของผู้ขายตามที่กำหนดในสัญญาไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริง

<u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน</u>

1) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้บริหารโรงแรม**

เมื่อระยะเวลาประกันรายได้สิ้นสุดลง ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้นบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะให้แอคคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว โดยแอคคอร์จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัดจะมอบหมายให้รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของแอคคอร์จะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม

นอกจากนี้หากแอคคอร์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สินเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของแอคคอร์ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในกรณีที่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด เป็นต้นเหตุทำให้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกกับแอคคอร์สิ้นสุดลงก่อนวันหมดอายุสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์(และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด) และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้

2) **ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่jผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่

สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

3) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

4) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

5) **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้เช่าหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และซึ่งโดยปกติจะไม่มีการหยุดการดำเนินการของกิจการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ อย่างไรก็ดี การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ถูกปรับปรุง

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการบำรุงรักษาสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี โดยโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยามีค่าใช้จ่ายในการตกแต่งบำรุงรักษาเฉลี่ยระหว่างปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555 อยู่ที่ 3.22 ล้านบาท และ 2.90 ล้านบาท ต่อปี ตามลำดับ ดังนั้น ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจึงได้รับการดูแลและปรับปรุงเป็นอย่างดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน และทางผู้เช่าทรัพย์สินมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมดจากการประกอบกิจการโรงแรมในทุกๆ ปี จึงช่วยลดระยะเวลาในการดำเนินการและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทั้งสอง

โรงแรมหากมีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ เนื่องจากมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี

6) **ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว**

การดำเนินกิจการของผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในสายตาของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เป็นลูกค้ากลุ่มหลักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

<u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน</u>

1) **ความเสี่ยงในการเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโรงแรมไอบิส พัทยา**

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยานั้นไม่ได้อยู่ติดกับทางสาธารณะ ในปัจจุบันการเข้าออกจากโรงแรมไอบิส พัทยา สู่ถนนที่เป็นทางสาธารณะจะต้องกระทำผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ERAWAN ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่าง ERAWAN และกองทุนรวม ERAWAN จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวจะไม่มีกำหนดเวลา

ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าในทางปฏิบัติ ERAWAN หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 จาก ERAWAN จะปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กำหนดให้ ERAWAN ยอมให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา และผู้พักอาศัยบนที่ดินใช้ประโยชน์ถนนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ได้โดยไม่มีข้อโต้แย้ง ซึ่งหากเกิดกรณีโต้แย้งดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยา อย่างไรก็ดี เนื่องจากภาระจำยอมดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนแล้วจะตกติดไปกับที่ดินและผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 174204 ทุกทอด กองทุนรวมจึงสามารถใช้สิทธิฟ้องศาลเพื่อบังคับภาระจำยอมดังกล่าวได้

2) **ภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา**

เพื่อเป็นการตอบแทนสิทธิการใช้ประโยชน์ทางภาระจำยอมที่กองทุนรวมจะได้รับตาม 1) ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะต้องดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลา บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เพื่อให้ที่ดินของ ERAWAN จำนวน 3 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 174206 เลขที่ดิน 312 ที่ดินโฉนดเลขที่ 178930 เลขที่ดิน 315 และที่ดินโฉนดเลขที่ 19094 เลขที่ดิน 17 ใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมในการตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์) ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยา เฉพาะส่วนของที่ดินที่กองทุนรวมและ ERAWAN ตกลงร่วมกัน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมไอบิส พัทยาน้อยที่สุด

ในการนี้ การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว และบริษัทจัดการเห็นว่าการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เนื่องจาก ERAWAN ได้มีการให้ภาระจำยอมในส่วนของทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในเรื่องทางเดินและทางรถยนต์แก่ที่ดินของโรงแรมไอบิส พัทยา เป็นการตอบแทนและการให้ภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อีกทั้ง การตั้งเสา วางท่อและเดินสายสาธารณูปโภค (รวมถึงไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์)ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมไอบิส พัทยานั้นจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งอยู่ภายใต้ช่วงระยะเวลาการประกันค่าเช่าขั้นต่ำ จึงไม่ส่งผลกระทบกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น

<u>ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน</u>

1) **ความเสี่ยงโดยทั่วไป**

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นอาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

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

4) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะ

ทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

5) **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

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

6) **ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม โดยราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น

ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวม มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนดังกล่าว

8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง**

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารทรัพย์สิน ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

12) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทจัดการ และเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมรายใหญ่ (มากกว่าร้อยละ 50 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555) แก่ ERAWAN ในการก่อสร้างและพัฒนาโรงแรมในที่ดินที่ถือครองโดย ERAWAN ซึ่งรวมถึงโรงแรมไอบิส ป่าตองและไอบิส พัทยา โดย ERAWAN ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมให้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ดี ความสัมพันธ์ดังกล่าวมิได้มีผลต่อความเป็นอิสระของบริษัทจัดการในการเจรจาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่อย่างใด โดยก่อนที่จะมีการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งแรก บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)ประกอบกับ

การศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ ทั้งนี้ เงินที่กองทุนรวมสามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะนำมาชำระค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยาให้กับ ERAWAN และ ERAWAN จะนำเงินที่ได้รับบางส่วนมาชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินและทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

2) กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโรงแรมไอบิส ป่าตองและโรงแรมไอบิส พัทยา ที่มี ERAWAN เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น ERAWAN และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ERAWAN จึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโรงแรมไอบิส ป่าตองและโรงแรมไอบิส พัทยา กองทุนรวมจะให้บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ERAWAN ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของบริษัท เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทุนรวม

3.12 เงื่อนไขการลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นบางส่วนหรือทั้งหมดเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ

(2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม โดย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่ารวมกันน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2.2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งอาจใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ 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 แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขพิเศษ</u>

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 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการจะจัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(ค) มีเอกสารสิทธิ์หรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่งบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

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

5.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

5.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

5.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

5.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี 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 โดยจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

(1) **การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท** (All Risks Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมทั้งนี้วิธีจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันภัยดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

(2) **การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก** (Public Liabilities Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหาย และ/หรือบาดเจ็บจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างและ/หรือเกิดอุบัติเหตุ โดยที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว กองทุนรวมสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(3) **การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก** (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมและผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เอาประกันประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก โดยกำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเบี้ยประกันภัย และเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการประกันภัยระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในหัวข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

5.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการ

ประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในไว้ในรายละเอียดโครงการ

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 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 และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (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 และที่

แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ(At Arm's Length Transaction)

5.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น ServicedApartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ

(ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ 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.

5.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มิใช่ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

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

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

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

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

6. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

6.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งอย่างไรก็ดีบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการใด ๆ ซึ่งได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดง

รายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงิน

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

รายการปรับปรุงอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดโดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) และ (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

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 บริษัทจัดการจะ

ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 7.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ(ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 7.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน

หนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(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. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม 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) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน 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 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล

เดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 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 ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน1 ใน 3ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 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/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว

7.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

8. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

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

9. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 7. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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 บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

10.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับ

ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

11. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางการลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตัดสินใจถึงแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืนจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยองค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

11.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วย

(1) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบุคลากรของบริษัทจัดการที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน

(2) กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จำนวน 1 คน ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนตามข้อ (2) มีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการและพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเป็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 11.1(2) ข้างต้น

หากตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมแทนจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

11.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด 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 หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ 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

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

(1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) กำหนดวิธีการและรูปแบบของการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม รวมถึงการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการประมูล ตามนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(3) พิจารณาเปลี่ยนแปลงกำไรขั้นต่ำจากการจำหน่ายที่คิดเป็นอัตรารายปี (Annualized Capital Gain) ที่เป็นเงื่อนไขในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(4) พิจารณาแนวทางการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกิดความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการโดนเวนคืนทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

(7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

12.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

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

12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 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 คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

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

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

12.3 **สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม**

ชื่อ	:	**ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะกรุงเทพมหานคร 10140
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 หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	วรรณาพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098
ที่อยู่	:	**บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด** เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	0-2677-2000
โทรสาร	:	0-2677-2222

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

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : **ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ชั้น 17 โซน B&C เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2777-6784

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

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

<u>ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย</u>

ชื่อ : **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ :

1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน Bสำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

16. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

17. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

18. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	:	**บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด**
ที่อยู่	:	ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ เลขที่ 62 ถนนหลังสวน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2652-6300
โทรสาร	:	0-2652-6399

ชื่อ	:	**บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**
ที่อยู่	:	65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	:	0-2643-8223
โทรสาร	:	0-2643-8224

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

อนึ่ง 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 เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุนรวม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวม

บริษัทจัดการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการลงทุนอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมหรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

20. ข้อมูล ERAWAN

ERAWAN จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2525 ภายใต้ชื่อ บริษัทอัมรินทร์พลาซ่าจำกัด โดยมีธุรกิจหลักคือการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรม

ERAWAN ได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2531 และจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในปี พ.ศ. 2537 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 2,505,000,000 บาท และมีกลุ่มว่องกุศลกิจและกลุ่มวัธนเวคินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

ERAWAN เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 -2555 ERAWAN มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนในโรงแรมตั้งแต่โรงแรมระดับ 5 ดาวจนถึงระดับกลางและระดับชั้นประหยัดในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้นกว่า 10,600 ล้านบาท ในการบริหารโรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN ลงทุนนั้น ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกมาเป็นผู้บริหารโรงแรมโดยเลือกแบรนด์ตามความเหมาะสม โดยปัจจุบัน ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกได้แก่ ไฮแอท แมริออท แอคคอร์ ไอเฮชจี และสตาร์วูด ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ทั้งสิ้น 8 แบรนด์ในการบริหารโรงแรมของ ERAWAN ปัจจุบัน ERAWAN มีโรงแรมและรีสอร์ทที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งสิ้น 16 โรงแรมและอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โรงแรม นอกจากนี้ ERAWAN ยังเป็นเจ้าของศูนย์การค้าระดับหรูหรา 1 แห่ง ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทางการเงินของ ERAWAN ได้จากภาคผนวก

21. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้บริหารทรัพย์สิน

21.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

21.2 ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจะดำเนินการแต่งตั้งให้แอคคอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน โดยแอคคอร์เป็นบริษัทมหาชนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลักที่ประเทศฝรั่งเศส โดย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 บริษัทมีมูลค่าทางตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 5,720 ล้านยูโร หรือประมาณ 227,346 ล้านบาท (ข้อมูลจาก Bloomberg)

ธุรกิจหลักของกลุ่มแอคคอร์คือ การพัฒนา ลงทุน และรับจ้างบริหารโรงแรม รวมถึงการให้สิทธิในการบริหารโรงแรม (ธุรกิจประเภทแฟรนไชส์) โดยจากประสบการณ์ที่สะสมมากว่า 45 ปี ทำให้ แอคคอร์เป็นหนึ่งในบริษัทรับจ้างบริหารโรงแรมชั้นนำของโลก ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2555 แอคคอร์บริหารโรงแรมกว่า 3,500 โรงแรมหรือมากกว่า 440,000 ห้อง ใน 92 ประเทศ มีพนักงานมากกว่า 160,000 คน และมีผู้ถือบัตรสมาชิกจำนวนถึง 9.4 ล้านคน (ข้อมูลจาก www.accor.com)

แอคคอร์มีการบริหารจัดการโรงแรมภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามระดับของโรงแรมซึ่งได้แก่ ระดับประหยัด (ภายใต้แบรนด์ไอบิส และเอดาจิโอ) ระดับกลาง (ภายใต้แบรนด์โนโวเทล และเมอร์เคียว) ระดับบน (ภายใต้

แบรนด์พูลแมน และเอ็ม แกลลอรี่) และระดับหรูหรา (ภายใต้แบรนด์โซฟิเทล) โดยเมื่อเทียบกับแบรนด์ของโรงแรมอื่นๆ ภายใต้การบริหารของแอคคอร์ แบรนด์ไอบิสมีจำนวนโรงแรมทั่วโลกมากที่สุดกว่า 1,000 โรงแรมใน 55 ประเทศ (ข้อมูลจาก www.accor.com)

โดยแอคคอร์มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมในประเทศไทยเป็นเวลายาวนาน และในปัจจุบัน แอคคอร์เป็นผู้บริหารโรงแรมทั้งหมดจำนวน 56 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555) ในหลายทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย และมีการบริหารแบรนด์ของโรงแรมที่หลากหลายตามความเหมาะสมของตลาดและตามความต้องการของลูกค้า

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ</u>

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและ

เวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

22.1.2 **วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน**

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556

22.2 **วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน**

22.2.1 **การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน**

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย

22.2.2 **ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้**

(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 เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน 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

<u>สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป</u>

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้

(2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่ผู้ประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

(3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.40 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไปหากผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 23

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 26

(2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

22.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

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

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มิใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30 น.ของวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

(2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คดราฟต์หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

<u>สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</u>

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

22.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(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) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือ

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว 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) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 23

(6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

22.5.3 กรณีที่คณะกรรมการก.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 หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกหรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 22.5.2 ข้อ 22.5.3 และข้อ 22.5.4 ทั้งนี้หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 22.5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัด

จำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเองผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินคืนค่าจองซื้อ

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้(เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ)โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

22.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)

(2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u>

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

<u>หมายเหตุ</u>

(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) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท 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) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชีและชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

<u>หมายเหตุ</u>

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 ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล 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 จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นนอกจากนั้นในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วย

ลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (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) เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

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

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้**ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุน**หมายถึงเฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายตามวิธีการเสนอขายและวิธีการชำระเงินจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดสำหรับผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนต่างจากที่กำหนดดังกล่าวให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

<u>การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน</u>

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2(1) โดยอนุโลม

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

<u>การจัดสรรรอบแรก</u>

(ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวน<u>ไม่เกิน</u>ร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

(ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายและในรอบต่อๆไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อ

ประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)

4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/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/หรือเนื้อหาของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด 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 ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ 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 บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 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 ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.พิจารณา

(2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

(1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

24.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 22.5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- 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) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

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

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

26.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

<u>กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน</u>

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

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

<u>กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน</u>

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการ

ลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ 27.1.3 (2) และข้อ 27.1.3 (3)

4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

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/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

8) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของ

สำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

(5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวน

หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ 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) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) **การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม**

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) **การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม**

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติ

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) **การดำเนินการอื่น ๆ**

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

(3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ 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 สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและ

สำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย 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 โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดีการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวม โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ(3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่บริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) อย่างน้อยปีละ 1(หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ 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

- ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : ไม่มี
- ในการเสนอขายเพิ่มเติม : ไม่มี

(2) ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน : ไม่มี

(3) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน : ไม่มี

(4) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน : เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ

(5) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน : ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(6) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(7) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ตามอัตราที่บริษัทจัดการและหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(9) อื่นๆ : ไม่มี

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี :

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี :

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี :

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

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

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

(6) ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มทุนของกองทุนรวมในคราวต่อๆ ไป คราวละไม่เกินอัตราร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม

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

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

(9) อื่นๆ :

(9.1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : ตามที่จ่ายจริง

(9.2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(9.3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาหรือผู้ชำนาญการเฉพาะทาง จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว

(9.4) ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

(9.5) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง

(9.6) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

(9.7) ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว

(9.8) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(9.9) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปล หนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

(9.10) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน

(9.11) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(9.12) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(9.13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(9.14) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(9.15) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ของกองทุนรวม

(9.16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

(9.17) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย

(9.18) ค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมและ/หรือผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือหมดอายุ

(9.19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย

(9.20) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(9.21) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ทั้งนี้ไม่เกิน 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 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ 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 ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวในงวดเดียวหรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 28 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย

(1.1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(ข) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ในกรณีที่กองทุนรวมยังมีการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ให้ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนด้วย

(1.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

(1.3) ภายในรอบระยะเวลา 1 ปี กองทุนรวมสามารถเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้เดิม

(2) กรณีเปลี่ยนแปลงลดลงของค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย

(2.1) ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ ในกรณีที่กองทุนรวมยังมีการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ให้ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนด้วย

(2.2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลง

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

29.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วยหรือรายละเอียดข้อมูลอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

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 เว้นแต่การคำนวณมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

29.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

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

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

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน

นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้กองทุนรวมจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

(ก) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตามข้อ 30.1(ก) แล้วเสร็จ

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ 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 และหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ 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

<u>สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

<u>สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

<u>สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</u>

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 เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการขอมติโดยการจัดประชุม หรือโดยการส่งหนังสือขอมติ ดังนี้

1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังนี้ต่อไปนี้ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

(1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

(2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม

(3) การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

(4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มิได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการในเรื่องที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแทนการขอมติจากผู้

ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้นก็ได้ 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/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม ร บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในหัวข้อ 7 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

35.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

35.4 เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- มติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 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 จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน/ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

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

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง 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 และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 34.2 โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

   ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

40. อื่น ๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1และ5.2

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

40.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

40.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับและ /หรือจรรยาบรรณหรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหายหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

40.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการก.ล.ต.หรือสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะดำเนินการและแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าวโดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก: สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ของ ERAWAN

บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด มหาชน ("ERAWAN") จดทะเบียนจัดตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2525 ภายใต้ชื่อ บริษัท อัมรินทร์ พลาซ่า จำกัด ERAWAN ได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและนำหุ้นสามัญเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2531 และจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในปี พ.ศ. 2537 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 2,505,000,000 บาท และมีกลุ่มว่องกุศลกิจและกลุ่มวัธนเวคินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

ERAWAN เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ทของประเทศไทยโดยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 -2555 ERAWAN มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนในโรงแรมตั้งแต่โรงแรมระดับ 5 ดาวจนถึงระดับกลางและระดับชั้นประหยัดในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้นกว่า 10,600 ล้านบาท ในการบริหารโรงแรมต่างๆ ที่ ERAWAN ลงทุนนั้น ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกมาเป็นผู้บริหารโรงแรมโดยเลือกแบรนด์ตามความเหมาะสม โดยปัจจุบัน ERAWAN ได้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมชั้นนำของโลกได้แก่ ไฮแอทแมริออท แอคคอร์ไอเฮชจีและสตาร์วูด ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ทั้งสิ้น 8 แบรนด์ในการบริหารโรงแรมของ ERAWAN ปัจจุบัน ERAWAN มีโรงแรมและรีสอร์ทที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งสิ้น 16โรงแรมและอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โรงแรม นอกจากนี้ ERAWAN ยังเป็นเจ้าของศูนย์การค้าระดับหรูหรา 1 แห่ง ในใจกลางเมืองย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN มี โรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งหมด 16 โรงแรม ดังนี้

ประเภทโรงแรม	จำนวนโรงแรม
โรงแรม 5 ดาว	4
โรงแรมระดับกลาง	3
โรงแรมชั้นประหยัด	9*

หมายเหตุ: *รวมโรงแรมไอบิส ป่าตองและโรงแรมไอบิส พัทยา

<u>การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน</u>

โครงสร้างรายได้ของ ERAWAN ปี พ.ศ. 2553 –พ.ศ. 2555

	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	**2,930**	**87.1%**	**6.6%**	**3,536**	**92.5%**	**20.7%**	**4,122**	**94.5%**	**16.6%**
- โรงแรมระดับ 5 ดาว	2,054	61.0%	-5.8%	2,330	60.9%	13.5%	2,690	61.6%	15.4%
- โรงแรมระดับกลาง	449	13.3%	64.9%	631	16.5%	40.6%	719	16.5%	14.1%
- โรงแรมชั้นประหยัด	428	12.7%	44.1%	576	15.1%	34.6%	712	16.3%	23.8%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	**391**	**11.6%**	**-2.4%**	**219**	**5.7%**	**-44.0%**	**180**	**4.1%**	**-17.8%**

	ปี พ.ศ. 2553			ปี พ.ศ. 2554			ปี พ.ศ. 2555		
	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	สัดส่วน	อัตราการเติบโต
รายได้อื่น	43	1.3%	1.0%	67	1.8%	57.4%	62	1.4%	-8.7%
รวมรายได้	**3,364**	**100.0%**	**5.4%**	**3,823**	**100.0%**	**13.6%**	**4,364**	**100.0%**	**14.1%**

ปัจจุบัน ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจหลักของ ERAWAN โดยมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 95 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจโรงแรมโดยรวมของ ERAWAN มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมาแม้ว่าประเทศไทยจะประสบกับปัญหาความไม่สงบทางการเมือง และปัญหาสถานการณ์น้ำท่วมในช่วงเวลาดังกล่าวซึ่งส่งผลโดยตรงต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การลงทุนที่ขยายการดำเนินงานไปสู่โรงแรมระดับต่างๆ และแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ นอกเหนือจากกรุงเทพมหานคร โดยรายได้จากกลุ่มโรงแรมประเภทต่างๆ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมระดับกลางและชั้นประหยัดซึ่งเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดย ERAWAN มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 เท่ากับ 2,930 ล้านบาท และ 3,536 ล้านบาท และ 4,122 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 18.6 ต่อปีในส่วนของธุรกิจพื้นที่เช่าปัจจุบัน ERAWAN มีทรัพย์สินเพื่อการเช่า 1 แห่งคือ อาคารเอราวัณแบงค์อก ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดีรายได้จากค่าเช่าและบริการมีสัดส่วนรายได้ที่ลดลงจากประมาณร้อยละ 12 ในปี พ.ศ. 2553 ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 4 ในปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากไม่มีรายได้ของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์จากการขายอาคารในไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2554

งบกำไรขาดทุน

	ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,930	6.6%	3,536	20.7%	4,122	16.6%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	391	-2.4%	219	-44.0%	180	-17.8%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**3,321**	**5.5%**	**3,756**	**13.1%**	**4,302**	**14.6%**
รายได้อื่น	43	1.2%	67	56.4%	62	-8.7%
รวมรายได้	**3,364**	**5.4%**	**3,823**	**13.6%**	**4,364**	**14.1%**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(2,559)	6.3%	(2,851)	11.4%	(3,100)	8.7%
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	**805**	**2.8%**	**972**	**20.7%**	**1,264**	**30.1%**
ค่าเสื่อมราคา	(684)	8.9%	(646)	-5.6%	(641)	-0.7%
ต้นทุนทางการเงิน	(361)	17.6%	(407)	12.7%	(393)	-3.3%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(239)**	**N.A.**	**(81)**	**N.A.**	**230**	**N.A.**
ภาษีเงินได้	(20)	-56.5%	(53)	169.1%	(63)	17.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(16)	-51.1%	(39)	147.5%	(61)	56.6%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนรายการพิเศษ	**(275)**	**N.A.**	**(173)**	**N.A.**	**106**	**N.A.**
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	N.A.	664	N.A.	-	N.A.
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(275)**	**N.A.**	**491**	**N.A.**	**106**	**-78.5%**

	ปี พ.ศ. 2553		ปี พ.ศ. 2554		ปี พ.ศ. 2555	
	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต	ล้านบาท	อัตราการเติบโต
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ						
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน	50.52%		52.34%		54.31%	
อัตรากำไรระดับ EBITDA ต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน	24.23%		25.87%		29.38%	
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมทั้งหมด	N.A.		10.95%		2.43%	

ที่มา:ERAWAN

ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 ERAWAN มีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีรายได้รวมเท่ากับ 3,364 ล้านบาท 4,487 ล้านบาท (รวมกำไรจากการขายอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์) และ 4,364 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 50.52 ร้อยละ 52.34 และร้อยละ 54.31 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี พ.ศ. 2553 ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งโรงแรมของ ERAWAN จำนวน 3 แห่งต้องปิดให้บริการชั่วคราว อย่างไรก็ดีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้ ERAWAN มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2554 และปี พ.ศ. 2555

ERAWAN มีกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี พ.ศ. 2553-2555 ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งความไม่สงบทางการเมือง และสถานการณ์น้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลให้อัตรากำไรระดับ EBITDA ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดีการลงทุนพัฒนาโรงแรมใหม่จำนวน 16 แห่งนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 เป็นต้นมา ส่งผลให้ ERAWAN บันทึกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่รายจ่ายเงินสดในงบกำไรขาดทุนเป็นจำนวนประมาณ 650 ล้านบาทต่อปี เมื่อรวมกับต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุน ส่งผลให้ ERAWAN มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานก่อนรายการพิเศษในปี พ.ศ. 2553 - 2554

สำหรับผลประกอบการของปี พ.ศ. 2555 ERAWAN มีผลการดำเนินงานซึ่งเติบโตเพิ่มขึ้นทั้งในแง่รายได้และอัตรากำไร โดย ERAWAN มีรายได้รวมเท่ากับ 4,364 ล้านบาท และกำไรระดับ EBITDA เท่ากับ 1,264 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 และร้อยละ 30.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ และอัตรากำไรระดับ EBITDA ที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ERAWAN มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 106 ล้านบาทสำหรับปี พ.ศ. 2555

<u>กลยุทธ์การดำเนินงานของ ERAWAN</u>

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ERAWAN ได้ลงทุนและพัฒนาโรงแรมเพิ่มจำนวน 16 แห่งตลอดจนปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์เดิมให้มีศักยภาพในการแข่งขัน โดย ณ ปัจจุบัน ERAWANมีโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้วทั้งสิ้น 16 โรงแรม และมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โรงแรม (คิดเป็นจำนวนห้องพักมากกว่า 4,300 ห้อง) รวมเป็นเงินลงทุนกว่า 10,600 ล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งสนับสนุนเงินทุนหลักมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ ERAWAN ซึ่งเติบโตอย่างต่อเนื่องจากผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพื้นที่เช่าและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ERAWAN ได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากต้นทุนทางการเงินที่ต่ำของ ERAWAN โดยปัจจุบัน ERAWAN มีอัตราต้นทุนทางการเงินโดยเฉลี่ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) -1.8% นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ERAWAN ยังมีวงเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนประมาณ 3,900 ล้านบาท ซึ่งพร้อมสำหรับสนับสนุนการขยายงานต่างๆ ในอนาคต

ERAWAN วางแผนที่จะรับรู้มูลค่าทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอตามแผนยุทธศาสตร์ที่ ERAWAN ได้กำหนดไว้ โดยในปี พ.ศ. 2554 ERAWAN ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และในปี พ.ศ. 2556 ERAWAN จะขายทรัพย์สินอีก 2 แห่ง คือโรงแรมไอบิส พัทยา และโรงแรมไอบิส ป่าตอง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท และได้ให้สิทธิในการลงทุนในสินทรัพย์อื่นแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท ในการเข้าลงทุนโรงแรมไอบิสของ ERAWAN ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลา 5 ปี

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

ERAWAN มีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี พ.ศ 2553 ถึงสิ้น ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 12,950 ล้านบาท 12,238 ล้านบาท และ 12,834 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมที่ลดลงในปี พ.ศ. 2554 มีสาเหตุหลักมาจากการขายอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ในไตรมาส 2 ของปี พ.ศ. 2554 และการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ในขณะเดียวกัน หนี้สินรวมของ ERAWAN ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยหนี้สินรวมของ ERAWAN ณ สิ้นปี พ.ศ 2553 ถึงสิ้น ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 9,676 ล้านบาท 8,468 ล้านบาท และ 9,120 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการลดลงของหนี้สินในปี พ.ศ. 2554 เป็นผลมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามกำหนดและรวมถึงการจ่ายชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดบางส่วน สำหรับปี พ.ศ. 2555 ยอดหนี้สินเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งสนับสนุนในโครงการเงินทุนในการพัฒนาโครงการโรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพฯ สยาม และไอบิส กรุงเทพฯ สยาม และการปรับปรุงห้องพักของโรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ ส่วนของผู้ถือหุ้นของ ERAWAN ณ สิ้นปี พ.ศ 2553 ถึงสิ้น ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 3,273 ล้านบาท 3,769 ล้านบาท และ 3,714 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น และการลดภาระหนี้สินทำให้สถานะทางการเงินของ ERAWAN มีความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงจากระดับ 2.63 เท่าเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2553 เป็นระดับ 2.14 เท่า ณ สิ้น ปี พ.ศ. 2555

<u>งบแสดงฐานะทางการเงิน</u>

หน่วย : ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
สินทรัพย์	12,950	12,238	12,834
หนี้สินรวม	9,676	8,468	9,120
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,273	3,769	3,714
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย)	3,131	3,589	3,511
ทุนเรือนหุ้นเรียกชำระแล้ว	2,245	2,245	2,245
จำนวนหุ้นเรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	2,245	2,245	2,245
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	2.63	2.00	2.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.70	2.35	3.33

หมายเหตุ:* ณ วันที่31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ธนาคารพาณิชย์ที่ให้สินเชื่อแก่ ERAWAN ได้กำหนดเพดานของอัตราส่วนหนี้สินที่ต่อส่วนทุนของ ERAWAN อยู่ในช่วง 2-3 เท่า

ที่มา: ERAWAN

<u>การวิเคราะห์กระแสเงินสด</u>

ERAWAN มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานในปี พ.ศ. 2553 ถึง ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ 934 ล้านบาท 928 ล้านบาท และ 1,236 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นเหตุมาจากผลกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุนของ ERAWAN ในปี พ.ศ 2553 ถึงสิ้น ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ (648) ล้านบาท 816 ล้านบาท และ (1,041) ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดสำหรับกิจกรรมการลงทุนส่วนใหญ่ใช้สำหรับการลงทุนในการพัฒนาโรงแรมใหม่และรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีของทรัพย์สินต่างๆ โดยกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนในปี พ.ศ. 2554 เป็นผลมาจากการขายอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ในไตรมาส 2 สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน ERAWAN มีกระแสเงินสดสุทธิได้ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงินในปี พ.ศ 2553 ถึง ปี พ.ศ. 2555 เท่ากับ (344) ล้านบาท (1,514) ล้านบาท และ (235) ล้านบาท ตามลำดับ

<u>งบกระแสเงินสด</u>

หน่วย : ล้านบาท	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	934	928	1,236
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(648)	816	(1,041)
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(344)	(1,514)	(235)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(57)**	**230**	**(40)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	**277**	**220**	**450**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**220**	**450**	**410**

ที่มา:ERAWAN

<u>สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันรายได้ค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้</u>

จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดข้างต้นจะเห็นได้ว่า ERAWAN เป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานที่ดีและฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 มีสินทรัพย์รวม 12,834 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 3,714 ล้านบาท อีกทั้งหากการจัดตั้งกองทุนรวมในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ERAWAN ยังจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ซึ่งเมื่อพิจารณาข้อมูลดังกล่าวประกอบกับประมาณการการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ ERAWAN ต้องช่วยเหลือบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในการชำระให้แก่กองทุนรวมในปี พ.ศ. 2556 - 2560 ตามตารางด้านล่าง จะเห็นได้ว่า ERAWAN มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถเพียงพอในการสนับสนุนบริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำของกองทุนรวม และการสนับสนุนสัญญาที่ทาง ERAWAN เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ขายทรัพย์สินจะรับผิดชอบต่อความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สำหรับโรงแรมไอ

บิสทั้งสองให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้นไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ซื้อจะสามารถเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบได้เฉพาะในกรณีที่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะต้องมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้นเกินกว่าร้อยละ 0.1 ของราคาขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่ง

ประมาณการการสนับสนุนรายได้ขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้ (บนสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556)

(หน่วย: พันบาท)	ปี พ.ศ. 2556[1]	ปี พ.ศ. 2557	ปี พ.ศ. 2558	ปี พ.ศ. 2559	ปี พ.ศ. 2560[2]
รายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมที่รับประกัน	83,701	111,500	111,500	111,500	27,799
ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม[3]	66,166	102,546	111,102	118,231	30,042
ประมาณการส่วนต่างที่ ERAWAN ต้องให้การสนับสนุนแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด	17,535	8,954	398	0.00	0.00

หมายเหตุ:

(1) ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินประกันจะลดลงตามสัดส่วนจำนวนวัน

(2) ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 วงเงินประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนจำนวนวัน

(3) ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามสัดส่วนของช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ของกองทุนรวม อ้างอิงจากประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินตามรายงานประเมินของ บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งมียอดรวมราคาประเมินทั้ง 2 โรงแรม ต่ำกว่าบริษัทผู้ประเมินราคาอีกรายหนึ่ง และปรับปรุงด้วยวิธีการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กล่าวคือ โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี โดยกองทุนรวมจะได้รับรายได้เป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน