



EXCELLENCE

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ GOLD PROPERTY FUND : GOLDPF



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บลจ. กสิกรไทย จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ บลจ. กสิกรไทย
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย ทั้งนี้ผู้ที่ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์มากได้
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 30 หรือ 60

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT 泰华农民基金



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนมี 2 ส่วน คือส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และค่าธรรมเนียม เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หัวข้อ

หน้า

คำจำกัดความ	1
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุน	5
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุน มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	5
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุน และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	5
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	5
3.2 รายละเอียดนโยบายลงทุน	6
3.2.1 ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แฟร์แมริออต	6
3.2.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	8
3.2.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน	10
3.2.4 สิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เข้า	10
3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน	11
3.4 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)	14
3.5 ปัจจัยความเสี่ยง	15
3.6 การลงทุนในอนาคต	29
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	29
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง	29
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น	31
5. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	32
6. การโอนหน่วยลงทุน	33
7. การรับชำระหนี้เพื่อกองทุนด้วยทรัพย์สินอื่น	33
8. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทุน	34
9. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	38
10. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	38
11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	39
12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	39
13. คณะกรรมการลงทุนของกองทุน	39
14. ที่ปรึกษาของกองทุน	42
15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	43
16. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	44

17.	การขายหน่วยลงทุน	43
17.1	การขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)	44
17.2	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุน	44
17.3	เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	44
17.4	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	45
17.5	การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	46
17.6	การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยผู้ลงทุนต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น	48
17.7	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	48
17.8	การนำหน่วยลงทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	49
18.	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน	49
19.	การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุน	50
20.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือใบหน่วยลงทุน	51
21.	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง	52
21.1	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	52
21.2	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	57
21.3	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุน	62
21.4	สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62
22.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน	62
22.1	ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	62
22.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	63
23.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน	67
24.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน	67
25.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	69
26.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุน	69
27.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	69
28.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	71
29.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ	72
30.	การเลิกโครงการจัดการกองทุน	73
31.	การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน	73
32.	อื่น ๆ	73

คำจำกัดความ

กฎหมาย ก.ล.ต.	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับและ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
การประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	หมายถึง	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
โครงการเมย์แฟร์แมริออท	หมายถึง	โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
แกรนด์ เมย์แฟร์	หมายถึง	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 3770 และ 2494 ตำบล ปทุมวัน อำเภอ ปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานครเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวาซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 3.2.2 (ก) ของโครงการ รวมถึงส่วนควบของที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	(ก) ที่ดินที่เช่า และ(ข) อาคารที่เช่า
ทรัพย์สินที่ลงทุน	หมายถึง	ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการเมย์แฟร์แมริออท รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

นายทะเบียน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	หมายถึง	ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ
ใบรับรองอาคาร	หมายถึง	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้น โดยเป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 8/2544 เรื่อง บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2544 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ 1. บุคคลที่ถือหรือมีหุ้นในเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น 2. นิติบุคคลที่มีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุนถือหรือมีหุ้นไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น 3. คู่สมรสหรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือของบุคคลตาม 1.
บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน

		ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 (“ประกาศที่ สน. 29/2549”) ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แฟร์แมริออท เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์เตาปรุงอาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น
ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น	หมายถึง	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายที่ทำหน้าที่จองซื้อและหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบัน ต่างประเทศ ตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดในข้อ 17 ของโครงการ
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
ผู้ลงทุนประเภทที่ 1	หมายถึง	เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ผู้ลงทุนประเภทที่ 2	หมายถึง	ประชาชนและนิติบุคคลทั่วไป
ผู้ลงทุนสถาบัน	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะดังต่อไปนี้ (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทเงินทุน (3) บริษัทหลักทรัพย์ที่ลงทุนเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเองหรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ (4) บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ (5) บริษัทประกันภัย (6) นิติบุคคลซึ่งมีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นซึ่งมิได้เป็นบุคคลตาม (9) (7) ธนาคารแห่งประเทศไทย (8) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ (9) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ (10) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนากระบบสถาบันการเงิน (11) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (12) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (13) กองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (14) นิติบุคคลที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป

		(15) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลตาม (1) - (14) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
		(16) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) - (15)
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน
ผู้เช่าช่วง	หมายถึง	ผู้ที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์จากกองทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในรูปแบบของโรงแรม ผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นผู้มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนแทนบริษัทจัดการในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ในอสังหาริมทรัพย์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุน ซึ่งเป็นผู้ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าโดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการปกติของบริษัทจัดการ
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุน
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
สัญญาจ้างบริหารงาน	หมายถึง	สัญญาจ้างบริหารงานโครงการเมย์แฟร์แมริออทระหว่าง บริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด กับ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2543
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สมาคม	หมายถึง	สมาคมบริษัทจัดการลงทุน
อาคารที่เช่า	หมายถึง	สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้มีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 3.2.2 (ก) ของโครงการ รวมถึงส่วนสาธารณูปโภคงานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่ 252/38-41 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1 ชั้น 30 - 32
 ถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
 โทรศัพท์ 0 2673 3999 โทรสาร 0 2673 3898

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุน

- 1.1 ชื่อโครงการจัดการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
- 1.2 ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Gold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : GOLDPF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเป็นกองทุน
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุน มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่เกิน 2,060 ล้านบาท
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย : 10.00 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 206 ล้านหน่วย
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก : 10.00 บาท บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
- 2.6 มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ : 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุน และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้

ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หรือโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการโครงการเมย์แฟร์แมริออท อยู่ในปัจจุบัน

3.2.1 ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แฟร์แมริออท

(ก) ลักษณะโครงการเมย์แฟร์แมริออท

เจ้าของโครงการเมย์แฟร์แมริออท (มหาชน)	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งมีบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้ง	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับสวนสาธารณะลุมพินี สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลม และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	15 มีนาคม 2546
ผู้บริหารโครงการเมย์แฟร์แมริออท	ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของแมริออทอินเตอร์เนชั่นแนล บีวี ซึ่งเป็นผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และโรงแรมระดับสากล การบริหารงานดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารงาน ซึ่งมีอายุสัญญาจ้างบริหารงานเหลืออยู่ประมาณ 16 ปี ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาหรือขยายอายุของสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างบริหารงาน

จำนวนและลักษณะของห้อง (Suite)	โครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ประกอบไปด้วยพื้นที่ทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 16,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นประเภทสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอนและ 3 ห้องนอน โดยมีห้องนอน รวมทั้งหมด 263 ห้องนอน โดยขนาดของห้อง (Suite มีตั้งแต่ 54 ถึง 184 ตารางเมตร)
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	สิ่งอำนวยความสะดวกอันได้แก่ตู้নিরঘ্যโทรทัศน์สายตรง อุปกรณ์ต่ออินเทอร์เน็ต รวมถึงอุปกรณ์ที่ให้ความบันเทิงที่ทันสมัย เช่น ทีวี เครื่องเล่น DVD เครื่องเสียงและห้องครัว เป็นต้น
ส่วนบริการกลาง	ประกอบด้วยส่วนบริการกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถจำนวน 175 คัน Business Centre ห้องประชุม ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่าจากซุชี่ ห้องออกกำลังกาย สปา และ Kid's Club
ระบบสาธารณูปโภค	ลิฟท์จำนวน 6 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ชุด ลิฟท์สำหรับขนของ 1 ชุด และลิฟท์ในส่วนในพื้นที่จอดรถ 2 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสียระบบระบายอากาศด้วยการใช้น้ำ (Water Chiller) ซึ่งมีส่วนช่วยในการประหยัดไฟ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการเมย์แฟร์แมริออท
ผู้ออกแบบ	ผู้ออกแบบอาคาร บริษัท พาล์มเมอร์แอนด์เทอร์เนอร์ จำกัด สำนักงานประเทศไทย ผู้ออกแบบและตกแต่งภายใน ริชมอนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล แห่ลอนดอน Architects & Designer International ผู้ออกแบบภูมิสถาปัตย์ Green Architects Company Limited

(ข) โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทได้จัดหาผลประโยชน์ทั้งในรูปแบบโรงแรมโดยคิดค่าบริการเป็นรายวัน และในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน โดยลูกค้าที่ทำสัญญาเป็นรายเดือนในช่วงระหว่างเดือน มกราคม 2549 ถึง กันยายน 2549 จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 7.25 เดือน

ณ สิ้นปี 2549 โครงการเมย์แฟร์แมริออทมีสัดส่วนการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบโรงแรม ต่อการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ต่อ 50

ในปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทมีโครงสร้างรายได้ ดังต่อไปนี้

	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
รายได้รวมจากการให้เช่า และบริการ และรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	155.22	180.64	216.00
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	151.85	173.98	206.74
- รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	3.37	6.66	9.26
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	75.6%	81.0%	82.2%
อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)*	1,013	1,083	1,281

*คำนวณจากพื้นที่ใช้สอยรวม 16,000 ตารางเมตร เฉลี่ย 95 ตารางเมตรต่อห้อง

(ค) ข้อมูลลูกค้า

ในปี 2549 โครงการเมย์แฟร์แมริออท สามารถแบ่งประเภทลูกค้าได้ตามรายละเอียดดังนี้

ประเภทการจัดหาประโยชน์	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ค่าห้อง
- เพื่อการอยู่อาศัย	50	41
- เพื่อธุรกิจ	22	28
- เพื่อการท่องเที่ยว	28	31

นอกจากนี้ยังสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าตามสัญชาติของผู้เข้าพักได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด
สหรัฐอเมริกา	23
ไทย	17
ออสเตรเลีย	4
ญี่ปุ่น	10
ฮ่องกง	7
สิงคโปร์	6
กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง	6
อื่นๆ	27

3.2.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(ก) สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า

กองทุนจะเช่าที่ดินที่เช่าตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
2494	9	498	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-3-88	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
3770	31	1031	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-2-70	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
						รวมเนื้อที่ 1-2-58	

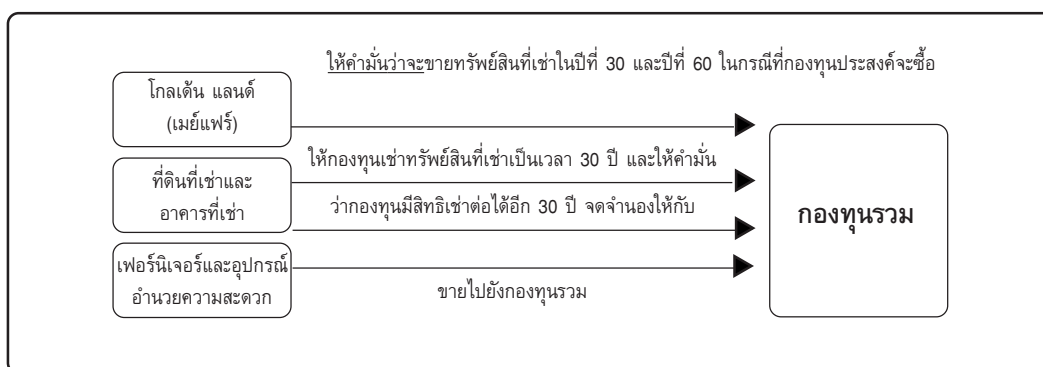
กองทุนจะเช่าอาคารที่เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของอาคารที่เช่า	รายละเอียดใบอนุญาต
อาคารตึก 26 ชั้น ชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ที่จอดรถจำนวน 175 คัน	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 235/2545 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2545 - ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ ป. 4 /2549 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2549
ส่วนกวดอาคาร พื้นที่ 156 ตารางเมตร	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 936/2547 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2547 - ใบรับรองอาคาร เลขที่ 243/2548 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2548
ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังนี้	
ผู้ให้เช่า	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับกองทุน
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่ากองทุนมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี
ค่าเช่า	กองทุนจะชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ครั้งเดียวเต็มจำนวนในวันที่จัดทะเบียนสิทธิการเช่า
หลักประกัน	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุน เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารหรือ ตลอดระยะเวลาที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ยังคงมีหนี้ หรือ ภาระผูกพันใดๆ ต่อกองทุนอยู่โดย - จัดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเมย์แฟร์เมริอท์ แก่กองทุน - ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันหน้าที่ของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการให้กองทุน ต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี และ - จัดให้มีการจำนำหุ้นแกรนด์ เมย์แฟร์ แก่กองทุน
การประกันภัย	กองทุนจะจัดให้มีการประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าโดยระบุให้กองทุน เป็นผู้รับผลประโยชน์

นอกจากนี้กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เข้าจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 30 หรือ ปีที่ 60 ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 ของโครงการ

- (ข) ลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
กองทุนจะซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เมย์แฟร์เมรือท จากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)

อนึ่ง การลงทุนที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปเป็นไปตามแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.2.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน

- (ก) มูลค่าที่กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,033,000,000 บาท (สองพันสามสิบล้านบาท) โดยมูลค่าดังกล่าวรวมสิทธิการเช่าระยะยาวอายุ 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี และการลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
- (ข) ราคาประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน
บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	2,200,000,000	21 ธันวาคม 2549
บริษัท บรูค เรย์ลเอสเตท จำกัด	2,351,000,000	22 พฤศจิกายน 2549

3.2.4 สิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 30 หรือ ปีที่ 60 โดยกำหนดราคาซื้อขายกันไว้ล่วงหน้าตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร ดังมีรายละเอียดเบื้องต้นต่อไปนี้

- (ก) หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 30 ราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้ามีมูลค่าเท่ากับ 405,000,000 บาท ซึ่งจะชำระในวันที่มีการจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่เช่า

(ข) หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อ ทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 60 ราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้ามีมูลค่าเท่ากับ 984,000,000 บาท ซึ่งจะชำระในวันที่มีการจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่เช่า

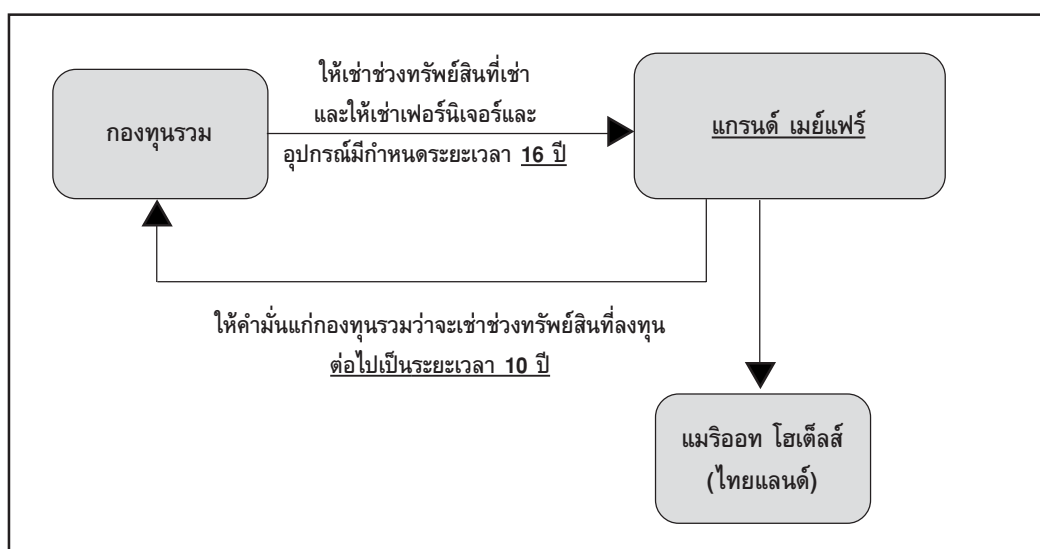
ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร ระหว่างโกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) กับกองทุน

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนจะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดข้างต้น ราคาซื้อขายจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าที่ได้จัดทำขึ้นไม่เกิน 6 เดือนก่อนหน้าวันที่กองทุนซื้อทรัพย์สินหรือตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนดในอนาคต

ทั้งนี้ สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิทธิตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารระหว่าง โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุน โดยกองทุนไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการได้มาซึ่งสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

กองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่ แกรนด์ เมย์แฟร์เพื่อให้แกรนด์ เมย์แฟร์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินการโครงการเมย์แฟร์แมริออทอย่างต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แฟร์จะดำเนินการให้บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการเมย์แฟร์แมริออทต่อไปเช่นเดิม โดยรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนสามารถสรุปได้ดังนี้



หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่แกรนด์ เมย์แพร์ จะมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร”) ซึ่งสามารถสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญบางส่วนได้ดังนี้

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์																					
ผู้เช่าช่วง	แกรนด์ เมย์แพร์ ซึ่งมีบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัดเป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99																					
ทรัพย์สินที่เช่า	• ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า • ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์																					
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของที่พักอาศัยการเช่าจำนวน 162 ห้องพัก (residences) ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แพร์แมริออท ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แพร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แพร์แมริออทและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น																					
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี																					
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและบริษัท แมริออทโฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ																					
ค่าเช่า	ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ดังนี้ (ก) อัตราค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน (ข) อัตราค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้ อัตราค่าเช่าแปรผัน = {ก x (ข - ค - ง)} - {จ + ฉ + ช } โดยที่ <table><tr><td>ก</td><td>=</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91</td></tr><tr><td>ข</td><td>=</td><td>รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออทในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินส่วนทุนและเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)</td></tr><tr><td>ค</td><td>=</td><td>ค่าเช่าคงที่</td></tr><tr><td>ง</td><td>=</td><td>ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)</td></tr><tr><td>จ</td><td>=</td><td>ภาษีโรงเรือนและที่ดิน</td></tr><tr><td>ฉ</td><td>=</td><td>ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน</td></tr><tr><td>ช</td><td>=</td><td>ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน โครงการเมย์แพร์แมริออท</td></tr></table> ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชีใดๆ ตามที่ของแกรนด์ เมย์แพร์ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วต่ำกว่า 80,000,000 บาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก) ปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้	ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91	ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออทในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินส่วนทุนและเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)	ค	=	ค่าเช่าคงที่	ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)	จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน	ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน โครงการเมย์แพร์แมริออท
ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91																				
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออทในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินส่วนทุนและเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)																				
ค	=	ค่าเช่าคงที่																				
ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)																				
จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน																				
ฉ	=	ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน																				
ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน โครงการเมย์แพร์แมริออท																				

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์										
	<table border="1" data-bbox="646 327 1417 813"> <thead> <tr> <th data-bbox="646 327 986 405">ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</th><th data-bbox="986 327 1417 405">อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="646 405 986 528">หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท</td><td data-bbox="986 405 1417 528">ร้อยละ 90</td></tr> <tr> <td data-bbox="646 528 986 651">หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท</td><td data-bbox="986 528 1417 651">ร้อยละ 89</td></tr> <tr> <td data-bbox="646 651 986 775">หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท</td><td data-bbox="986 651 1417 775">ร้อยละ 87</td></tr> <tr> <td data-bbox="646 775 986 813">น้อยกว่า 50,000,000 บาท</td><td data-bbox="986 775 1417 813">ร้อยละ 85</td></tr> </tbody> </table> ในรอบปีบัญชีใด หากค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้กับกองทุนมาแล้วนั้น มากกว่าค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะได้ชำระ ซึ่งคำนวณได้จากอัตราร้อยละของ ค่าเช่าแปรผันที่ปรับเปลี่ยนตามตารางข้างต้นกองทุนรวมตกลงจะคืนเงินส่วนต่าง ให้แก่ผู้เช่าโดยหักจากค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ในปีถัดไป ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ค่าเช่าของสัญญาเช่าฉบับ ใหม่อาจแตกต่างไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในโครงการนี้	ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)	หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท	ร้อยละ 90	หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท	ร้อยละ 89	หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท	ร้อยละ 87	น้อยกว่า 50,000,000 บาท	ร้อยละ 85
ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท	ร้อยละ 90										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท	ร้อยละ 89										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท	ร้อยละ 87										
น้อยกว่า 50,000,000 บาท	ร้อยละ 85										
การรับประกัน ค่าเช่า	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์ แมริออทที่กองทุนจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลา บัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2551 ถึง 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะ ระยะเวลาบัญชีใด รอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะชำระเงินให้แก่กองทุนในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่ รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)										
หลักประกัน	ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตาม สัญญาของผู้เช่าช่วงโดย • ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนองโครงการเมย์แฟร์ แมริออท ให้แก่กองทุน • ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ 1. หน้าที่ของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงาน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนยอมรับและ 3. คำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา • ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำนำหุ้นผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุน ตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง										

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
การประกันภัย	กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และการสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนและผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้รับประกันภัยรวมตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และกองทุนจะเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับส่วนที่เหลือทั้งหมดโดยที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนหมายถึงจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ เงินที่ต้องจ่ายพนักงานค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกรื้อค่าเสียหายและต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกันโดยความเสี่ยงภัยทั้งหมด และรายการอื่นใดที่กองทุนและผู้เช่าจะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนให้กับกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

3.4 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

- (ก) กองทุนได้รับสิทธิในการเช่าโครงการเมย์แฟร์แมริออทเป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี

กองทุนสามารถเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการเมย์แฟร์แมริออทเป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี (หากกองทุนใช้สิทธิดังกล่าวระยะเวลาการเช่าของกองทุนจะรวมเป็นระยะเวลา 60 ปี) ซึ่งจัดเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุยาวเมื่อเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว อายุของสัญญาเช่าที่ยาวขึ้นสามารถตีความได้ว่ากองทุนมีโอกาสที่นานขึ้นในการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่าที่จะกลับมาเป็นรายได้ของกองทุนในอนาคต

- (ข) กองทุนยังมีสิทธิที่จะเป็นเจ้าของในโครงการเมย์แฟร์แมริออท โดยมีสิทธิที่จะซื้อโครงการเมย์แฟร์แมริออท ในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 โดยกำหนดราคาซื้อขายกันไว้ล่วงหน้า ตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร

โครงการเมย์แฟร์แมริออท จัดเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพียงไม่กี่แห่งบนถนนหลวงส่วนที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร (Freehold) (ปัจจุบัน โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร และจะเป็นผู้ให้เช่าแก่กองทุนตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร)

ดังนั้น การที่กองทุนได้รับสิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท จาก โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 ในราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้าย่อมหมายถึงโอกาสที่จะครอบครองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคารของโครงการเมย์แฟร์แมริออทดังกล่าว

หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเมย์แฟร์แมริออตดังกล่าว ย่อมหมายถึงกองทุนสามารถจัดหาผลประโยชน์จากโครงการเมย์แฟร์แมริออตได้ตลอดไป (Perpetual) ไม่จำกัดแค่เพียงระยะเวลาการเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3.2.2 (ก)

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนจะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดข้างต้น ราคาซื้อขายจะต้อง ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงาน การประเมินค่าที่ได้จัดทำขึ้นไม่เกิน 6 เดือนก่อนหน้าวันที่กองทุนซื้อทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนดในอนาคต

(ค) โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการพักอาศัยที่มีคุณภาพ ภายใต้การบริหารงานโดย บริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

อาคารของโครงการเมย์แฟร์แมริออต ได้รับการออกแบบโดยบริษัท พาล์มเมอร์แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด สำนักงานประเทศไทย โดยมีริชมอนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล แห่ลอนดอน เป็นผู้ออกแบบตกแต่งภายใน แต่ละห้องชุดได้รับการตกแต่งตามมาตรฐานของ แมริออต อินเตอร์เนชั่นแนล บีวีโครงการเมย์แฟร์แมริออต เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 เป็นต้น มา ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออตอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของแมริออตอินเตอร์เนชั่นแนล บีวี เป็นผู้บริหาร เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมระดับสากล

การบริหารงานดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารงานลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2543 ซึ่งมีอายุสัญญาเหลืออยู่ประมาณ 16 ปี เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาหรือขยายอายุของสัญญาตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างบริหารงาน

นอกจากนี้ โครงการเมย์แฟร์แมริออต ยังสามารถขยายฐานลูกค้าได้มากขึ้นผ่านช่องทางการขาย ของเครือแมริออต โดยมีโปรแกรมและสิทธิพิเศษร่วมกับเครือแมริออตสำหรับลูกค้าที่เข้าพัก ซึ่งทำให้ได้เปรียบเหนือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หลายแห่งที่ตั้งอยู่บริเวณถนนหลังสวน

(ง) โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีความยืดหยุ่นสูงเนื่องจากสามารถจัดหา ผลประโยชน์ทั้งในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม

โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการที่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งคิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน และมีอายุสัญญาเช่าช่วงมากกว่า 1 เดือนขึ้นไป ซึ่งสามารถสร้างรายได้ที่ค่าเช่าที่แน่นอนให้กับกองทุนได้ในระดับหนึ่ง

ในขณะเดียวกัน เพื่อตอบสนองการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโครงการเมย์แฟร์ แมริออต ยังสามารถที่จะจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบโรงแรม การคิดอัตราค่าเช่าเป็นรายวัน และ สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งนับว่าเป็นผลประโยชน์ทางอ้อมต่อกองทุน เนื่องจากจะส่งผลให้กองทุนได้รับค่าเช่าในส่วน ค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นด้วย

ดังนั้น จึงสามารถกล่าวได้ว่ารายได้จากเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเป็นส่วนที่ช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของกระแสเงินสด (Downside Protection) ในขณะที่รายได้จากโรงแรม ซึ่งสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงกว่า จะเป็นส่วนที่ช่วยให้ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนมากขึ้น

(จ) โครงการเมย์แฟร์เมรือท ตั้งอยู่บนถนนหลังสวนซึ่งอยู่ใจกลางของย่านที่เป็นที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

ถนนหลังสวนซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเมย์แฟร์เมรือทเป็นย่านที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และเป็นทำเลที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทข้ามชาติชั้นนำเลือกพักอาศัย นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการเมย์แฟร์เมรือทยังอยู่ใกล้กับสวนสาธารณะลุมพินีสถานียรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลม และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม ซึ่งก็นับเป็นทำเลที่ตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยและนักท่องเที่ยว เพราะสามารถเดินทางได้โดยสะดวก

(ฉ) อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี

อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและ โรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงความคล่องตัวทางการเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่จะโตอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

(ช) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

โครงการเมย์แฟร์เมรือท มีรายได้รวม เท่ากับ 155, 181 และ 216 ล้านบาท ในปี 2547 ปี 2548 และ ปี 2549 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 17 และร้อยละ 19 ต่อปีตามลำดับ โดยมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 80 ทั้งในปี 2548 และปี 2549

(ซ) ค่าประกันค่าเช่าของโครงการเมย์แฟร์เมรือท เป็นระยะเวลา 5 ปี

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จึงให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนโดยการเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์เมรือทเป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 ถึง 2554 ทั้งนี้ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3. ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

(ณ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนอันเป็นสาระสำคัญเพื่อการประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน ในเบื้องต้น บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ก็เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในแกรนด์เมย์แฟร์ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25 ถึง 33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนที่ออก และเสนอขายครั้งแรกโดยตกลงที่จะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ซึ่งการมีข้อตกลงดังกล่าวน่าจะมีส่วนช่วยให้ราคาหน่วยลงทุนภายหลังจากการเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

- (ญ) โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) อยู่ในฐานะผู้ให้เช่า และสัญญาเช่าช่วงซึ่งผู้เช่าช่วงอยู่ในฐานะผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ตามแต่กรณี)

โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะจัดจ้างของโครงการเมย์แฟร์แมริออทให้แก่กองทุน อีกทั้งยังมีการค้ำประกันโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และการจำหน่ายหุ้นแกรนด์ เมย์แฟร์ที่ถืออยู่ทั้งหมดโดยโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ให้กับกองทุน ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจการลงทุนมั่นใจในการดำเนินงานของโครงการเมย์แฟร์แมริออทจะเป็นไปอย่างเรียบร้อย

3.5 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต

ทั้งนี้ กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน โดยส่วนที่เป็นอัตราแปรผันจะเป็นรายได้หลักของกองทุน

- (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงิน

ของผู้เช่าช่วงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

2. ความเสี่ยงทางการเมือง

ในวันที่ 19 กันยายน 2549 กองทัพไทยได้เข้ายึดอำนาจการปกครองทางการเมืองจากรัฐบาลของนายกรัฐมนตรีนาย พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งคณะปฏิรูปได้ยกเลิกการเลือกตั้งที่กำลังจะมีขึ้น และยกเลิกรัฐธรรมนูญที่ใช้บังคับขณะนั้น ยกเลิกสภาผู้แทนราษฎร ห้ามการประท้วง ควบคุมและตรวจสอบการเผยแพร่ข่าวสาร และการประกาศกฎอัยการศึก โดยหัวหน้าคณะปฏิรูปซึ่งเรียกตัวเองว่า “คณะปฏิรูปการปกครองในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข” ได้ออกคำสั่งคณะปฏิรูป ลงวันที่ 21 กันยายน 2549 โดยมีคำมั่นที่จะจัดตั้งรัฐบาลใหม่ภายใต้ระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขภายในระยะเวลา 1 ปี ต่อมาคณะปฏิรูปได้ประกาศร่างรัฐธรรมนูญในวันที่ 27 กันยายน 2549 และแต่งตั้งให้พล.อ. สุรยุทธ์ จุลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรีคนใหม่ รวมทั้งได้มีการประกาศรายชื่อคณะรัฐมนตรีและแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ โดยคณะปฏิรูปได้เปลี่ยนสถานะของตนเองมาเป็นคณะมนตรีความมั่นคงแห่งชาติ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปจะไม่มีทางนองเลือดกัน แต่ก็มีเหตุการณ์เกิดขึ้นบางเหตุการณ์ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการเมืองการปกครองภายใต้การบริหารของรัฐบาลชุดปัจจุบันและคณะมนตรีความมั่นคงแห่งชาติ เช่น เหตุการณ์ระเบิด 8 จุด ในกรุงเทพมหานครเมื่อคืนวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ซึ่งอาจจะมีผลกระทบ ต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อย่างไรก็ดี ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ปะทะกันดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าความสั่นคลอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ทางไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) และหรือผู้เช่าช่วงจะได้เตรียมมาตรการเพื่อลดความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5. ความเสี่ยงจากการไม่ต่อระยะเวลาการเช่าเมื่อครบปีที่ 30

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กองทุนจะทำกับไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) นั้นจะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าวไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกหนึ่งคราวเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนจะมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลง

กฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ยินยอมให้กองทุนเช่าต่อไป หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุน นอกจากนี้ กองทุนได้จัดให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนได้

6 ความเสี่ยงจากการไม่โอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนเมื่อครบปีที่ 30 หรือปีที่ 60 เมื่อกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)

ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่า 30 ปีและ 60 ปี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนจะมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารตามคำมั่นที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนอาจไม่ได้รับโอนที่ดินและอาคารตามสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น เนื่องจากการโอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

กองทุนจึงได้จัดให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อช่วยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนจากการที่ไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนได้

7. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

8. ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

9. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทุน

10. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนจะเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

11. ความเสี่ยงด้านภาษี

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

12. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ

กองทุนนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน

ในรูปของเงินคืนจากการลงทุน และส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน

ทั้งนี้ สัดส่วนของอัตราค่าเช่าคงที่เท่ากับ 4 ล้านบาทต่อเดือนหรือ 48 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.33 ของเงินทุนของโครงการเท่านั้น รายได้ค่าเช่าที่เหลือที่กองทุนจะได้รับเป็นอัตราแปรผันซึ่งอาจมีความผันผวนตามฤดูกาล (seasonal)

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องพัก การที่มีจำนวนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องพักเพิ่มขึ้น

3. ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรม

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการรับโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากโกลด์ แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งผู้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนแล้ว ซึ่งการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมย่อมจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ทั้งนี้โดยปกติแล้วการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมน่าจะใช้เวลาโดยประมาณตั้งแต่ 1 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน แล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการเมย์แฟร์แมริออท เพราะในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมดังกล่าว โครงการเมย์แฟร์แมริออทจะสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เท่านั้น และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนจะได้รับ

อย่างไรก็ดี โกลด์ แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุน โดยเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 ทั้งนี้ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3. ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปีโดยประมาณ โดยทั่วไป โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลาเพื่อสร้างความน่าสนใจของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้งผู้เช่าช่วงยังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

(1) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับ

ใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(ข) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แฟร์แมริออทจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่าผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ (“การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน”) ข้างต้น นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าช่วง

(ค) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในของรายละเอียดโครงการฉบับนี้ หนึ่งใน การบังคับหลักประกัน อาจจะต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และขอให้ศาลบังคับคดีจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน โดยการนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติจะมีการฟ้องร้องผู้ค้ำประกันไปพร้อมกับลูกหนี้ที่ผิดสัญญา ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินของ

ผู้ค้าประกันออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ลงทุนมีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

ในการบังคับจำหน่ายหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เข้าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำหน่าย ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถจำหน่ายหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำหน่ายไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีทั่วไป ขั้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำหน่ายจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำนองนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำนอง โดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำนองอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำนองและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เข้าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เข้าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เข้าช่วง กล่าวคือจะทำให้ผู้เข้าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

การที่ผู้เข้าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง จนวนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เข้าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่

ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(3) การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อ และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงหรือเกิดความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนด้วย

6. การหาคู่สัญญาเช่าช่วงรายใหม่

หากสัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลงโดยมิได้มีการต่ออายุ หรือหากใบอนุญาตเปิดโรงแรมถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทุนก็ต้องหาคู่สัญญาเช่าช่วงรายใหม่แทนผู้เช่าช่วง โดยคู่สัญญาดังกล่าวจะต้องได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม ซึ่งที่ปรึกษากฎหมาย ของกองทุนได้ให้ความเห็นแก่บริษัทจัดการว่าจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ของ

กระทรวงมหาดไทย เจ้าหน้าที่ได้ให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตหรือขอรับโอนใบอนุญาตดังกล่าวได้

ความล่าช้าในการจัดหาผู้เช่าช่วงที่ได้รับอนุญาตรายใหม่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้เช่าช่วงในลักษณะธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะมีผลต่อผลประโยชน์ของกองทุน อันหนึ่งในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทุน

7. การประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าโดยระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุการณ์ที่มีอยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

อย่างไรก็ดี ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) และการสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ได้แก่ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ เงินที่ต้องจ่ายพนักงาน ค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกเรียกร้องค่าเสียหาย และต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกันภัยความเสี่ยงภัยทั้งหมด และรายการอื่นใดซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้กับกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง

8. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนซึ่งมีค่าเช่าแปรผันเป็นรายได้หลัก โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง และความสามารถของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าช่วงตามที่ได้เข้าค้ำประกันการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง และความสามารถของกองทุนในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเล็กสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

9. ผลประกอบการจริงของกองทุนอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคตหรือสถานะทางเศรษฐกิจหรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากการคาดการณ์ของกองทุนจากการ Due Diligence ที่ได้รับจากบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) อีกทั้งข้อมูลทางอุตสาหกรรม และข้อมูลอื่นๆ ตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และมีการประเมิน และการตั้งข้อสมมติฐาน สำหรับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุน ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน หรือไม่ถูกต้องได้

3.6 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด

ทั้งนี้ กองทุนจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าให้เช่าช่วงหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน นอกจากนี้การลงทุนในอนาคตรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดทุนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง

การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าต้องตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยต้องมีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์
- 4.1.3 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะกระทำเฉพาะกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- 4.1.4 ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่เช่าช่วงและไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยจะเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ
 - (2) ผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยจัดให้มีสถาบันการเงินรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหาย เช่นว่านั้น บริษัทจัดการจะเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในรายละเอียด

โครงการถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุน หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- 4.1.5 บริษัทจัดการจะลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้าย ก่อนสิ้นอายุโครงการ
 - (2) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนหรือ
 - (3) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.6 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 4.1.7 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างพอเพียง และเหมาะสมโดยกำหนดเอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และให้กองทุนเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 4.1.8 ราคาซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (1) บริษัทจัดการจะซื้อหรือเช่าในราคาที่ไมสูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการและหากราคาที่ซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าในราคาดังนั้นในรายละเอียดโครงการ
 - (2) หากบริษัทจัดการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 4.1.8 (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน
- 4.1.9 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.1.10 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะกระทำได้อต่อเมื่อได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าจากบุคคลดังกล่าวไว้ในโครงการที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ

4.1.11 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.12 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.13 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

- (1) บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง การให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้เกิดรายได้ประจำปีไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ
 - (ข) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน หรือเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตร
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากธนาคาร

- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก หรือเป็นผู้รับรอง รับอาวัล หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนตลาดเงิน
- (8) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนหรือระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด การลงทุนในทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) และ (8) บริษัทจัดการจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือตราสารแห่งหนึ่งทุกประเภทที่นิติบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก หรือผู้รับรอง รับอาวัล หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนมีมูลค่ารวมกันไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

กองทุนมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กน.1/2545 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนจะดำเนินการต่างๆ เท่าที่ไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งอาจรวมถึงปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาเพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงเพื่อนำทรัพย์สิน ดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร แต่ต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมาย ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

5. ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

- 5.1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ จะนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย หากบริษัทจัดการยินยอม หรือมีส่วนรู้เห็นให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนตามวรรคหนึ่งโดยอาศัยชื่อของบุคคลอื่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจสั่งเลิกกองทุนได้
- 5.2 ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีมูลค่าเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการต้องตรวจสอบ

มิให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของสหกรณ์ที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน ทั้งนี้ จะนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย

- 5.3 การพิจารณาว่าบุคคลใดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตามข้อ 5.1 และข้อ 5.2 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสหกรณ์และสิทธิเรียกร้อง

6. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อ 5 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6.1 การโอนหน่วยลงทุนกรณีที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยกรอกแบบคำขอทะเบียนรับโอนหน่วยลงทุน พร้อมใบหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน และแนบเอกสารหลักฐานที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนดนำไปยื่นต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุน และจะส่งใบหน่วยลงทุนให้ผู้รับโอนภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับเอกสารดังกล่าวจากผู้รับโอนอย่างครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

6.2 การโอนหน่วยลงทุนกรณีอยู่ในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

7. การรับชำระหนี้เพื่อกองทุนด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกันเพื่อกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการในการจัดการกองทุนในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ ดังนี้

- 7.1 กรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้บันทึกมูลค่าตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องเป็นศูนย์ ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

- 7.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวม คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนโดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนก็ได้ ทั้งนี้ หากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุน

8. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

8.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0 2544 1111

หรือบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

8.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการจะเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งหรือทั้งหมดดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

8.2.1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา และ/หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในโครงการหรือเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

8.2.2 เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

8.2.3 มีคำสั่งศาลให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ล้มละลาย

8.2.4 ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตกลงไว้ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

8.2.5 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการจัดการโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน

- 8.2.6 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุน
- 8.2.7 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามกฎหมาย ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้
- 8.2.8 ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องไปเปิดเผย หรือใช้ในทางที่ก่อหรืออาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์เอง บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายใดๆ ให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อและ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- 8.2.9 เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (1) เพื่อเลิกกิจการหรือเพิกถอนใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ(2) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชี หรือเลิกกิจการภายใต้ กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือตามข้อบังคับต่างๆ

8.2.10 เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ จนถึงวันที่เลิกสัญญานั้น เว้นแต่มีกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อให้เกิดความเสียหายตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งบริษัทจัดการสามารถนำค่าเสียหายมาหักออกจากค่าตอบแทนได้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด

การระงับของสัญญาเหล่านี้จะไม่มีผลต่อคำสั่งหรือการซื้อขายใดๆ ที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือต่อสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมาย ซึ่งได้เกิดขึ้นแล้ว

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 8.2 ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นจะต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนนั้น ตลอดจนจนถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้น และผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ได้ทันที หรือปฏิบัติตามคำสั่งของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ก.ล.ต. ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ จากกองทุนตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจมีเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ และผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

8.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า สัญญาจำนอง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นเอกสารสำคัญไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ตามที่อยู่ด้านล่างนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่การเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักชดลม อาคาร 2 ชั้น 3

1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 และ/หรือ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 6 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 และ/หรือ

ธนาคารแห่งประเทศไทย 273 ถนนสามเสน บางขุนพรหม กรุงเทพมหานคร 10200 และ/หรือสถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

9. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 50 -51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0 2677 2000

โทรสาร : 0 2677 2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานทราบ

10. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ฝ่ายหลักทรัพย์บริการ
เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ
เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ : 0 2470 1976-83

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

11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ฝ่ายวาณิชธนกิจ

ชั้น 19 อาคารธนาคารกลสิกรไทย

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0 2696 0000

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายนอกเหนือจากนิติบุคคลดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนก่อนระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกลสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ

เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ

โทรศัพท์ : 0 2888 8888

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งหรือยกเลิกการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบทุกครั้ง ในกรณีของการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนของกองทุน โดยผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องปฏิบัติงานได้ภายใต้ระบบงานเดียวกันกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ก่อนแล้ว

13. คณะกรรมการลงทุนของกองทุน

ในกรณีที่กองทุนมีความประสงค์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนได้ ทั้งนี้ คณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

13.1 องค์ประกอบ

บริษัทจัดการจะจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อบริหารกองทุนโดยคณะกรรมการลงทุนมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ราย ประกอบด้วยผู้จัดการกองทุนจากบริษัทจัดการ หรือผู้แทนของบริษัทจัดการไม่เกิน 3 ราย ส่วนกรรมการที่เหลือมาจากการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยบริษัทจัดการโดยพิจารณาจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการ จะมีจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด

กรรมการจะต้องมีหน้าที่และคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการ และเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุน

13.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการหรือผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยทางบุคคลนำไปส่ง หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร หรือ ทางอิเล็กทรอนิกส์เมลล์ (E-mail) ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการก่อนวันประชุมเว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการหรือผู้รับมอบฉันทะได้เข้าร่วมในการประชุมแล้วให้ถือว่ากรรมการหรือผู้รับมอบฉันทะดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม ซึ่งในกรณีส่งทางโทรสารหรืออิเล็กทรอนิกส์เมลล์นี้จะส่งเป็นจดหมายยืนยันการบอกกล่าวโดยทันทีไปยังกรรมการลงทุนอีกครั้งหนึ่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน

(2) กำหนดการประชุม

การประชุมของคณะกรรมการลงทุนนั้น จะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนโดยเป็นกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการอย่างน้อยฝ่ายละ 1 คน จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมรวมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนทุกครั้งให้กรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการกองทุนเป็นประธานในที่ประชุม โดยให้ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง

(4) มติของที่ประชุม

ในการพิจารณาลงมติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร มติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบ โดยมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งมติให้แก่กรรมการลงทุนแต่ละรายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามควรแก่กรณี โดยกรรมการลงทุนสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากมติหรือสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการลงทุนซึ่งส่งถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันทีโดยกรรมการลงทุนที่นำส่งมติทางโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์จะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป

มติของคณะกรรมการลงทุนจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มติของคณะกรรมการลงทุนอาจขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุน รายละเอียดโครงการ กฎหมายไทย กฎหมาย ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสื่อมเสียชื่อเสียงหรือเกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของกองทุน หรือผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจโต้แย้งมตินั้นได้ โดยแจ้งให้คณะกรรมการลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่ามติดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

(5) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(6) รายงานการประชุม

ให้ประธานและกรรมการที่เข้าร่วมประชุมลงชื่อในรายงานการประชุม และให้ถือว่ารายงานนั้นมีผลสมบูรณ์ รายงานการประชุมต้องมีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ และจัดเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ

13.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุน

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาข้อเสนอการลงทุนเพิ่มเติมใดๆ และดำเนินการใดๆ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับกฎหมาย ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่แล้วหรือที่จะมีขึ้นต่อไป
- (2) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย
- (3) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบ ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนเป็นสำคัญ

14. ที่ปรึกษาของกองทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อดำเนินการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน และ/หรือ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดๆ หรือผู้เชี่ยวชาญสาขาใดๆ เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำ ปรึกษา ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจ้างการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบต่อไป

- 14.1 ที่ปรึกษาของกองทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย โอน รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุน แต่ทั้งนี้ที่ปรึกษาดังกล่าวต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
- 14.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุน โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 14.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน หรือการจัดการกองทุน เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งกองทุนจะต้องไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมเอง บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญทางด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายราย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดการและดูแลเกี่ยวกับผลประโยชน์ทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนหรือมีไว้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด หรือตามคุณสมบัติที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ถอดถอน อีกทั้งบริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามอายุสัญญาจ้างบริหารครั้งละ 3 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

ในการแต่งตั้งหรือถอดถอน หรือเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม แต่ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจถูกเสนอแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลง ในการคำนวณมติของผู้ถือหุ้นดังกล่าว จะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายนั้นเป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อมีมติตามข้อนี้ จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนเข้าร่วมประชุม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

16. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. การขายหน่วยลงทุน

17.1 การขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปในราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและตามระยะเวลาเสนอขายที่ระบุในหนังสือชี้ชวน โดยบริษัทจัดการจะเสนอขายเองและเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่มคือ **ผู้ลงทุนประเภทที่ 1** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องรวมทั้งหมดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดหากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบันซึ่งบริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

17.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกวันทำการในระยะเวลาเสนอขาย

17.3 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

17.3.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ซึ่งลงนามรับรองความถูกต้อง
- (2) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วมและเลขที่บัญชี ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณี que ผู้ถือหน่วยลงทุนรับเงินปันผล หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

17.3.2 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์
- (2) สำเนาหนังสือบริษัทหนี้ หรือข้อบังคับของบริษัท
- (3) ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและเงื่อนไขการลงนาม
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
- (5) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วมและเลขที่บัญชี ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรับเงินปันผล หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

17.4 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเองกับบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนโดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วน ชัดเจนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และชำระเงินค่าจองซื้อตามวิธีการในข้อ 17.5 ภายในวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่ได้กำหนดในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ผู้จองซื้อต้องจองซื้ออย่างต่ำ 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งยื่นเอกสารทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการจะกำหนด พร้อมเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือตัวแทนสนับสนุนที่รับการจองซื้อจะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (ก) ออกใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 20
- (ข) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุน หรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

17.5 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(ก) กรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบัน

(1) กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการหรือ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

(1.1) หากทำการจองซื้อภายในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ไม่เกิน 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยให้ลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หรือชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งจ่ายเงินผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อเข้าบัญชีเงินฝากกระแสรายวันหรือบัญชีออมทรัพย์ในนาม “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์” หรือ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์” ที่บริษัทจัดการได้เปิดไว้กับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และผู้จองซื้อจะต้องเขียนชื่อ นามสกุล สถานที่ติดต่อและหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งจ่ายเงินให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือแลกเปลี่ยนเงินโดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(1.2) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หลังเวลา 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอนเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

(2) กรณีจองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่น นอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อโดยมีวิธีการชำระเงินดังนี้

(2.1) หากทำการจองซื้อภายในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ไม่เกิน 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยให้ลงวันที่ไม่เกินวัน

ทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หรือชำระเป็นเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”)

- (2.2) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหลังจาก 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) เท่านั้น

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบโอนเงินอัตโนมัติจะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่น นอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลบังคับแล้วในวันจองซื้อ ส่วนการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือเช็คเช็คหรือเช็คหรือเช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีกระแสรายวันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่น นอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อไว้ด้านหลัง โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะทำการรวบรวมเงินค่าจองซื้อในส่วนของตนและส่วนของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นนอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เพื่อทำการโอนเข้าบัญชี “กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์โกลด์” ต่อไป

(ข) กรณีผู้ลงทุนประเภทที่ 1 หรือผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่จองซื้อหน่วยลงทุนอาจจะชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ทราบผลการจัดสรรแล้ว ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นวันหรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ยกเว้นกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ลงทุนสถาบัน

ผู้จองซื้อที่ได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้วจะยกเลิกการจองซื้อและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนใดๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

17.6 การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดยผู้ลงทุนต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ให้การจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศตามที่กำหนดในข้อ 16 ของนิยามของผู้ลงทุนสถาบันในโครงการ (“ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ”) ที่ประสงค์จะให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศรายเดียวหรือหลายราย และภายใต้การจองซื้อพร้อมกันหรือแยกต่างหากจากกัน โดยต้องนำเสนอใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศประสงค์จะจองซื้อที่ตรงกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจองซื้อแทนผู้ลงทุนต่างประเทศดังกล่าว
- (ข) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นอาจจะสำรองจ่ายค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวตามจำนวนรวมของหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้รับการจัดสรรจริง ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 18
- (ค) ในกรณีที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 17.7 ให้บริษัทจัดการดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 17.7

17.7 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว หากบริษัทจัดการ

- (1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึง 250 ราย หรือ
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึง 250 รายแต่มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือ
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้ไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ให้ถือว่าโครงการจัดการกองทุนเป็นอันสิ้นสุดลงและบริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่อยู่ของหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้นั้นเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 14 วันให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. จะพิจารณาผ่อนผัน หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คตามที่คุณจองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย

17.8 การนำหน่วยลงทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเมื่อกองทุนได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 บริษัทจัดการจะจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแต่จะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (2) หากผู้ลงทุนประเภทที่ 1 จองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2
- (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก “Small Lot First” โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียวต่อผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายแต่ละแห่ง โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท ให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 จองซื้อ หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

- (4) ในกรณีที่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริหารจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทยุติการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (5) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจากบริหารจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อ และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (6) อย่างไรก็ตาม บริษัทยุติการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริหารจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อภาระของกองทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบต่อความหมายในหน้าที่ของบริหารจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว โดยบริหารจัดการจะดำเนินการให้มีการออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี ใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรทุกราย

19. การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุน

19.1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุน

บริหารจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทยุติดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติซึ่งต้องได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทยุติการระบุมติวัตถุประสงค์การเพิ่มเงินทุน อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเพิ่มวิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนรวมทั้งกำหนดการนำหน่วยลงทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย
- (2) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุรายละเอียด เช่นเดียวกับการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) เป็นอย่างน้อย
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (4) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนตามประกาศว่าด้วยหลักทรัพย์และวิธีการจดทะเบียน กองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่มีการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยลงทุนเป็นใบหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทุกรายที่ร้องขอ ซึ่งใบหน่วยลงทุนจะต้องมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

19.2 การลดเงินทุนของกองทุน

บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนของกองทุนโดยลดจำนวนหน่วยลงทุนเมื่อมีทรัพย์สินสภาพคล่องส่วนเกิน เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ การตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- (1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิด สมุดทะเบียนดังกล่าว
- (2) ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันปิดสมุด ทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนแก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

การกำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมต้องได้รับสิทธิในการจัดสรร หน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่เสนอขายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตาม หนังสือเวียนของสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ที่ กส.น. 935/2549 เรื่อง การเพิ่มทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียนและประกาศอื่นใดในเรื่องเดียวกันที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไข เพิ่มเติมในอนาคตต่อไป

20. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือใบหน่วยลงทุน

20.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ใบหน่วยลงทุนและระบบใบหน่วยลงทุน

20.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

เมื่อบริษัทจัดการหรือตัวแทนได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนที่กรอรายละเอียดครบถ้วนชัดเจน พร้อมหลักฐานประกอบต่างๆ และผู้จองซื้อหรือผู้สั่งซื้อได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว บริษัทจัดการหรือตัวแทนในนามของบริษัทจัดการจะส่งมอบต้นฉบับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ หรือผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

นายทะเบียนจะแจ้งชื่อผู้จองซื้อหรือผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนต่อเมื่อบริษัทจัดการได้รับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนถูกต้องครบถ้วน และผู้จองซื้อหรือผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนนั้นได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนจากบริษัทจัดการเรียบร้อยแล้ว โดยนายทะเบียนจะต้องโอนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนไปฝากที่บัญชีของนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีของผู้รับฝากหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเข้าบัญชีศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) สำหรับการเข้าระบบไว้ใบหน่วยลงทุนต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้บริษัทออกไปหน่วยลงทุนให้ นั้น บริษัทจะออกไปสำคัญหน่วยลงทุนให้ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่อยู่ในระบบไว้ใบหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการออกไปหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ โดยการออกไปสำคัญหน่วยลงทุนจะมีขั้นตอนต่อไปนี้

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกใบ “คำขอให้ออกไปหน่วยลงทุน” ซึ่งขอรับได้จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด พร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกไปหน่วยลงทุนนั้น
2. นายทะเบียนดำเนินการออกไปหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบ “คำขอให้ออกไปหน่วยลงทุน”
3. ใบหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีข้อความตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือลายมือชื่อนายทะเบียนหรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

21. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง

21.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

21.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิดังนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน”
- (2) สิทธิอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

21.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) การจัดตั้งและจดทะเบียนกองทุน การเปลี่ยนแปลงและแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการ
 - (ก) ดำเนินการขออนุมัติจัดตั้งและจัดการโครงการจัดการกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ข) จัดส่ง แจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดโครงการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้
 - 1 จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนวันที่เริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน
 - 2 จัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดทำหน่วยและตัวแทนสนับสนุนจัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อของผู้จัดทำหน่วย และตัวแทนสนับสนุน เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - 3 จัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการต้องดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ ทราบภายในสิบวันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี
 - (ค) จำหน่ายหน่วยลงทุนและรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและจัดสรรหน่วยลงทุน ตามราคาและวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
 - (ง) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
 - (จ) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน
 - (ฉ) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ช) เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ ตามหัวข้อ“การแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

- (ซ) แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วภายในระยะเวลาที่กฎหมาย ก.ล.ต. กำหนด
 - (ฌ) จัดทำหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ทุกครั้งที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุน และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กฎหมาย ก.ล.ต. กำหนด
 - (ญ) ประกาศข้อมูล รายละเอียด การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน ตามที่กฎหมาย ก.ล.ต. หรือสมาคมบริษัทจัดการลงทุนประกาศกำหนด
 - (ฎ) ดำเนินการยกเลิกกองทุนตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน”
 - (ฏ) จัดให้มีการชำระบัญชีตามหัวข้อ “การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน”
- (2) การบริหารกองทุน
- (ก) จัดการกองทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
 - (ข) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุน และนำเงินได้และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ค) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (ง) ดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ เช่น ส่งมอบ รับมอบ แปลงสภาพ จำหน่ายจ่ายโอนหลักทรัพย์ ตลอดจนชำระราคาหลักทรัพย์ เป็นต้น
 - (จ) จัดให้มีการรับและจ่ายค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย หรือเงินตอบแทนอื่นใดจากและให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน”
 - (ฉ) เบิกจ่ายเงินของกองทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนภายใต้หัวข้อ “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน”
 - (ช) กำหนดราคาที่เป็นธรรมของหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินของกองทุนตามข้อ 23
 - (ซ) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุน รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
 - (ฌ) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในการประชุมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ เพื่อผลประโยชน์ของกองทุน

(3) การจัดทำบัญชีและการรายงาน

- (ก) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนไว้โดยถูกต้องครบถ้วน
- (ข) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของทุกเดือนมิถุนายนและธันวาคม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามหัวข้อ “วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิมูลค่าหน่วยลงทุน”
- (ค) ประกาศและเปิดเผยในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน อันมีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าว
- (ง) จัดทำงบการเงินของกองทุนให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนและส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีโดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (จ) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ (หรือเอกสารอื่นที่จำเป็น) เกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่านั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(4) การจัดทำทะเบียนหน่วยลงทุน

- (ก) ออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (ข) จัดให้มีและเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (5) การแต่งตั้งบุคคลอื่น (ถ้ามี)
- (ก) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน
 - (ค) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ง) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (จ) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน และแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีขึ้นในเฉพาะกรณีที่บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นซึ่งกองทุนจะต้องไม่ดำเนินการธุรกิจโรงแรมเอง
 - (ฉ) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (ช) แต่งตั้งตัวแทนสนับสนุนการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
 - (ซ) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าและสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน พร้อมทั้งแจ้งการจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน

15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบทานการประเมินค่าให้ส่งรายงานดังกล่าวเฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ฉ) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุน เพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- (ญ) แต่งตั้งหรือดำเนินการเป็นนายทะเบียนเองตามที่บริหารจัดการเห็นสมควร
- (6) การดำเนินการอื่นๆ ตามสิทธิและหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ก) เข้าทำสัญญาต่างๆ ในนามของกองทุน ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
 - (ข) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการ และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และทำการอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้ดำเนินการเป็นคราวๆ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

21.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

21.2.1 สิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์

- (1) รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
- (2) บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3) ฟ้องร้องบริหารจัดการเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 21.2.2

21.2.2 หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติงาน ดังนี้

- (1) หน้าที่โดยทั่วไป
 - (ก) จัดให้มีบุคลากรตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยเรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กำหนด
 - (ข) รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อเข้าบัญชีกองทุนตามคำสั่งของบริหารจัดการ
 - (ค) ดูแลให้บริหารจัดการปฏิบัติตามมาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติ และข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด

- (ง) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดไว้ ตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ โดยเคร่งครัด
- (จ) ตรวจสอบการซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ฉ) ตรวจสอบตราสารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครอง อสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- (ช) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและ ครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการ ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ซ) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือ การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน อย่างมีนัยสำคัญ
- (ญ) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครอง ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนได้อย่างพอเพียงและ เหมาะสม โดยมีกองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์
- (ฎ) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วในกรณีที่เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ฏ) แจ้งให้บริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง กฎ หรือข้อบังคับอื่นใดที่ออกตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ กองทุน

- (จ) ดำเนินการสอดส่องดูแล และตรวจสอบบัญชีเงินฝากและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุน
- (ข) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้หักหรือเรียกจากรายได้จากทรัพย์สินของกองทุนได้
- (ค) ให้ความเห็นชอบราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทจัดการแสดงให้เห็นได้ว่าการกำหนดราคาของทรัพย์สิน ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า
- (ง) จ่ายเงินปันผล ชำระเงินในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุน หรือชำระผลประโยชน์หรือทรัพย์สินอื่นของกองทุนเป็นยอดรวม ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยผ่านบริษัทจัดการตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ด) รับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนในเวลาที่กำหนดตามคำสั่งของบริษัทจัดการ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถดำเนินการรับหรือจ่ายเงินได้ทันเวลา โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (ต) จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (ถ) เก็บรักษาข้อมูลจากการดำเนินงานเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุน
- (ท) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีของกองทุน หรือผู้สอบบัญชีของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้สอบบัญชีอิสระ หรือผู้ชำระบัญชีของกองทุน หรือหน่วยงานผู้มีอำนาจควบคุมดูแลผู้ดูแลผลประโยชน์ขอชี้แจง ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดก็ตาม หรือไม่ก็ตาม เกี่ยวกับการกระทำใดๆ เฉพาะที่มีผลกระทบต่อบัญชีทรัพย์สิน หรือบัญชีของกองทุน หรือการดำเนินการเกี่ยวกับกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยทันที และจะต้องทำรายงานเกี่ยวกับคำขอดังกล่าว พร้อมทั้งรายงานขั้นตอนการปฏิบัติที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้กระทำไปแล้ว หรือที่จะกระทำต่อไปให้บริษัทจัดการทราบโดยไม่ชักช้า
- (ธ) ในกรณีที่มีการเลิกโครงการจัดการกองทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนแล้ว หน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ดังนี้

- 1 รับฝากทรัพย์สินของกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุน
 - 2 ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีงดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 - 3 จ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามคำสั่งของผู้ชำระบัญชี
- (น) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) หน้าที่ในการรับฝากและเก็บรักษาทรัพย์สิน
- (ก) รับฝาก ดูแล และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน เช่น โฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กรณีกองทุนเป็นผู้เช่า) สัญญาการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำเนารายงานการประเมินค่า และเอกสารต่างๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินของลูกค้ายื่นๆ ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลให้การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุน เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกโครงการจัดการกองทุน โดยต้องเก็บรักษาหรือฝากไว้อย่างปลอดภัยกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เว้นแต่บริษัทจัดการจะอนุญาตหรือตกลงเป็นอย่างอื่น และหากมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบทันที ทั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะมีข้อตกลงกับผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นอย่างอื่น
 - (ข) จดทะเบียนหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ได้รับมอบมาและจำเป็นต้องทำการจดทะเบียนต่อนายทะเบียน หรือบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น
 - (ค) จัดให้มีการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนและสถานที่เก็บรักษา โดยจะต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบ
 - (ง) ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสินทรัพย์ในทรัพย์สินของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย การรับสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน และ/หรือหน่วยลงทุนและสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนพึงจะได้รับ หากผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงการนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์

จะแจ้งและรายงานผลให้บริษัทจัดการทราบโดยทันทีที่ได้รับข่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากตลาดหลักทรัพย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ ทั้งนี้ สิทธิในการประชุมต่างๆ เป็นของบริษัทจัดการ

- (จ) ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการรับมอบ หรือส่งมอบ หรือจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินของกองทุน หรือแปลงสภาพหลักทรัพย์ต่างๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนตลอดจนรับชำระหรือชำระราคาค่าอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ดังกล่าว ตามคำสั่งของบริษัทจัดการ เมื่อเห็นว่ามีหลักฐานถูกต้องแล้ว
- (ฉ) จัดทำบัญชีอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่น และรับรองความถูกต้องของบัญชีทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายเอกสารสิทธิของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทุนอย่างอื่น

(3) การรายงาน

- (ก) จัดทำรายงานดังต่อไปนี้เป็นลายลักษณ์อักษรส่งให้บริษัทจัดการ
 - 1 รายละเอียดการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสดและเงินฝากธนาคารพร้อมยอดคงเหลือ ณ สิ้นวัน และคำนวณดอกเบี้ยค้างรับ (ถ้ามี)
 - 2 รายงานเป็นรายเดือนเกี่ยวกับงบกระทบยอดเงินบัญชีเงินฝากธนาคาร
 - 3 รายงานอื่นๆ เกี่ยวกับบัญชีทรัพย์สิน และบัญชีเงินสดตามที่บริษัทจัดการร้องขอ
- (ข) แจ้งและรายงานให้บริษัทจัดการทราบเป็นหนังสือถึงสภาพของหลักทรัพย์ที่จะต้องปิดโอน หรือกำลังอยู่ในระหว่างทำการปิดโอนในชื่อของกองทุน เพื่อประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนการรับเงินปันผล ดอกเบี้ย และอื่นๆ
- (ค) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการหรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตาม มาตรา 125 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ง) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานประจำปีตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

21.2.3 ความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุน จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตาม

หน้าที่ โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่างๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญานี้ หรือตามโครงการจัดการกองทุน

21.2.4 ความร่วมมือของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่างๆ ของกองทุนที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญานี้ หรือในโครงการจัดการกองทุน รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

21.2.5 การปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุน เพราะการกระทำหรือการละเว้นการกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

21.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี)

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ซึ่งกองทุนและที่ปรึกษาของกองทุนจะได้เข้าทำในอนาคต

21.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้เข้าทำในอนาคต

22. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน

22.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

22.1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนพร้อมการชำระเงินคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

22.1.2 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนดโดยบริษัทจัดการจะหักจากจำนวนค่าขายคืนหน่วยลงทุนนั้นๆ

22.1.3 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

22.1.4 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ไม่มี

22.1.5 อื่นๆ ระบุ

- (1) ค่าธรรมเนียมการหักเงินจากบัญชีของผู้ซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนดโดยตัดจ่ายจากบัญชีเงินฝากของผู้ซื้อหน่วยลงทุน
- (2) บริษัทจัดการอาจเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติซึ่งเป็นกรณีที่บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย ตามที่จ่ายจริงเช่น ค่าใช้จ่ายในการโอนหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการจำหน่ายกับนายทะเบียน ค่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลในทะเบียน เป็นต้น โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวทราบ

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 22.1.4 และ 22.1.5 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

อนึ่ง ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นในข้อ 22.1 บริษัทจัดการอาจพิจารณาลด หรือยกเว้นตามแต่จะเห็นสมควร

22.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน

22.2.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000.00 บาท ต่อปี

22.2.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน

22.2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 0.075 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน

22.2.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี)

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาาระหว่างบริษัทจัดการและที่ปรึกษาของกองทุน ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

22.2.5 ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุน

ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนที่เรียกเก็บจากกองทุนตามจำนวนที่จ่ายจริง ซึ่งในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนครั้งเดียวทั้งจำนวน เช่น ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียนกองทุน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าจัดทำหนังสือชี้ชวน ค่าแปลเอกสารเป็นภาษาต่างประเทศเป็นต้น

22.2.6 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้น

22.2.7 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

- (1) ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียนกองทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้น
- (2) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนในภายหลัง หรือต้องการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์กองทุน เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับการซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

22.2.8 อื่นๆ ระบุ

- (1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน

- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ จะชำระตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งกองทุนจะต้องไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมเอง
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- (5) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนที่เรียกเก็บจากกองทุนตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนเฉลี่ยเท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา 1 ปี ได้แก่
 - (ก) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุน
 - (ข) ค่าใช้จ่ายในการจัดพิมพ์และจัดส่งใบแจ้งผลการจัดสรรหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บัตรตัวอย่างลายมือชื่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือบอกกล่าวรายงานต่างๆ ค่าจัดทำและจัดส่งสำเนาถึงผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการ เช่น การลงประกาศหนังสือพิมพ์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย ก.ล.ด. เป็นต้น
 - (ค) ค่าจัดทำ ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนและรายงานประจำปี ค่าแปลหนังสือชี้ชวนและรายงานประจำปีเป็นภาษาต่างประเทศ ตลอดจนค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าวถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกเก็บในกรณีการจัดทำรายงานที่ไม่สามารถทำขึ้นโดยง่ายจากระบบของผู้ดูแลผลประโยชน์
- (6) ค่าใช้จ่ายและภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทุนเมื่อมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตามจำนวนที่จ่ายจริง และในทางบัญชีจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนครั้งเดียวทั้งจำนวน
 - (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เช่น ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งกองทุนจะต้องไม่ดำเนินธุรกิจโรงแรมเอง

- (ข) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ
 - (ค) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ง) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุน เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุนค่าใช้จ่ายที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกเก็บในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลเงินลดทุน และการแจกจ่ายทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
 - (จ) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุน จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ ได้แก่
- (ก) ค่าอากรแสตมป์
 - (ข) ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น จะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนจะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ในกรณีที่ในระหว่างเดือน กองทุนมีการจ่ายเงินปันผลหรือลดเงินทุน บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมตามข้อ 22.2.1 22.2.2 22.2.3 โดยคำนวณตามมูลค่าทรัพย์สิน หรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าเงินลงทุนสะสม แล้วแต่กรณี ในช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินกองทุนหรือจ่ายเงินปันผล และในช่วงหลังการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินกองทุนหรือจ่ายเงินปันผล คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนนั้น

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุน จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

23. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน

23.1 บริษัทจัดการจะคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี หรือภายในระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

23.2 การประกาศมูลค่าที่คำนวณได้ตามข้อ 23.1 บริษัทจัดการจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

23.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 23.1

อันมีผลกระทบต่อมูลค่าสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในประกาศตามข้อ 23.1 ด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 23.1 แล้ว บริษัทจัดการจะประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

23.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาซื้อขายหรือเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

24. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยลงทุน

24.1 รายงานของกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนทุกสิ้นปีการเงินของกองทุนและส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันถัดจากวันสิ้นปีการเงินของกองทุน โดยรายงานดังกล่าวจะมีรายการ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ตราสารแห่งหนี้และเงินฝาก พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันทำการสุดท้ายของรอบปีบัญชี

- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทุกรายการโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับ ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ต่อปี และภาระผูกพันต่างๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ซื้อหรือเช่า และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น
 - (ค) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่า
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีซึ่งต้องระบุสาระสำคัญดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ซื้อหรือเช่า และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น
 - (ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรือโอน
- (5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (6) งบดุล และงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (7) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม
- (8) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา
- (9) รายการอื่นใดตามที่กฎหมาย ก.ล.ต. กำหนด

24.2 รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่านั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ

สำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ซื้อ เช่า หรือจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่งภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า หรือจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทุน หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

25. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

25.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

25.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

25.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

25.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

26. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุน

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีครั้งแรกวันที่ 31 ธันวาคม 2550

27. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 หลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี

- (2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้
- (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
 - (ข) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
 - (ค) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

27.2 วิธีการจ่ายเงินปันผล

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผลโดย
 - (ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจ่ายเงินปันผลภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นใดที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาที่แสดงความจำนงค์ให้หักภาษี ณ ที่จ่ายไว้กับบริษัทจัดการ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 7 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบคำสั่งจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่ส่งให้

28. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

28.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

28.2 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน”

28.3 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนหรือแก้ไขวิถีจัดการ

สิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุน หรือเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิถีจัดการนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุน หรือเพื่อให้บริษัทจัดการทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิถีจัดการได้ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะกระทำตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในโครงการนี้

28.4 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

28.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

28.5.1 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนมีสิทธิได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

28.5.2 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

28.5.3 การขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำหน่าย

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมายื่นพร้อมกรอกคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อการจำหน่ายด้วยตนเองที่บริษัทจัดการหรือสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาของตัวแทนเพื่อส่งให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนออกใบหน่วยลงทุนเพื่อใช้ในการจำหน่าย ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะทำการระงับการทำรายการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการจัดแจ้งจำหน่ายต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนก็ได้

28.5.4 สิทธิในการลงมติในกรณีอื่นๆ

ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินชิ้นใหม่ จะต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนนั้น แต่ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องใดๆ จะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นเป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ

อย่างไรก็ดี การที่กองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ในปีที่ 30 หรือ ปีที่ 60 ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร ระหว่างโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) กับกองทุนนั้น และการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และการต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ให้ถือว่ากองทุนได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

28.6 ข้อสงวนสิทธิของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ ในกรณีที่มติดังกล่าวหรือการดำเนินการใดๆ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณในการจัดการกองทุน หรือจะทำให้กองทุนได้รับความเสียหาย หรือเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของกองทุน หรือทำให้ หรืออาจทำให้กองทุนผิดสัญญาใดๆ ที่กองทุนมีกับบุคคลภายนอก

29. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

- (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข

- (2) บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

30. การเลิกโครงการจัดการกองทุน

กองทุนจะเลิกเมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 30.1 เมื่อกองทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว กองทุนมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่ำกว่า 10 ราย
- 30.2 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุน เนื่องจากบริษัทจัดการกระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน
- 30.3 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน
- 30.4 เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติมการเลิกโครงการ

เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุน เช่น กองทุนขาดสภาพคล่อง และไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น

31. การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน

เมื่อเลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุน ชำระภาระหนี้สินของกองทุน รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

32. อื่นๆ

ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุน

ในเบื้องต้นนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากมีตลาดรองอื่นที่สามารถรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติม นอกเหนือจากการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการนำหน่วย

ลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดรองดังกล่าว โดยการดำเนินการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดรองดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดรองนั้นๆ ดังกล่าว

ผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนได้

การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนตามนัยข้อ 4 ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนแทน ด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติโดยมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนต่อไป

การรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการ อันเนื่องจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนนั้นด้วย

เอกสารแนบ 1

เอกสารแนบท้าย 1

ข้อมูล บริษัท โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด

ประวัติของโกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์)

โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2544 โดยมีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 153/3 อาคารโกลเด็น พาวเวอร์เลน ชั้น 8 ซอยมหาดเล็กหลวง ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 100

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์) มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าระดับ 5 ดาว ในบริเวณใจกลางกรุงเทพมหานคร โดย ภายใต้ความร่วมมือกับ แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ผู้บริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโรงแรมระดับสากล โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ได้เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2546 ในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบบ Suite ที่มีการตกแต่งในรูปแบบเดียวกับแมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ 17 แห่งในศูนย์กลางธุรกิจทั่วโลก อาทิเช่น บักกิง เชียงไฮ้ โตเกียว ลอนดอน ดูไบ เป็นต้น และด้วยศักยภาพของโครงการเมย์แฟร์แมริออท ทั้งในด้านการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัย รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และด้วยบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมาตรฐานเดียวกันกับสินทรัพย์ที่บริหารโดยแมริออทกว่า 2,867 แห่งทั่วโลก โครงการเมย์แฟร์แมริออท ได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย อาทิเช่น

- รางวัลอันดับ 2 ในการจัดอันดับเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ ในเขตเอเชีย-แปซิฟิก (No.2 Best Serviced Residence in Asia Pacific) ในปีพ.ศ.2547 โดยนิตยสาร Business Traveler
- รางวัล บริการลูกค้ายอดเยี่ยม (Outstanding Customer Service) ในปี พ.ศ. 2549 โดยนิตยสาร Apartment Living Magazine
- รางวัล เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่ดีที่สุด (Best Executive Service Apartment) โดยนิตยสาร Live Style & Traveling Magazine

แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของ แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก มีสำนักงานใหญ่ในวอชิงตัน ดีซี มีพนักงานกว่า 143,000 คน รับผิดชอบบริหารโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และศูนย์การประชุมทั้งหมด 2,867 แห่งทั่วโลก และสร้างเครื่องหมายทางการค้าที่เป็นที่รู้จักในสากลมากมาย อาทิเช่น

- Marriott Hotels & Resorts
- JW Marriott Hotels & Resorts
- Renaissance Hotels & Resorts
- The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C.
- Marriott ExecuStay
- Marriott Executive Apartments

โดยโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ใช้เครื่องหมายทางการค้า “Marriott Executive Apartments” (แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์)

ช่องทางการจำหน่าย

ตั้งแต่เปิดดำเนินการครั้งแรกในปี 2546 โครงการเมย์แฟร์แมริออท ภายใต้การบริหารจัดการโดยโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และบริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าทั่วโลกผ่านช่องทางการจำหน่าย ดังนี้

- ระบบการจองของแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล www.marriott.com (Central Reservation System)
- Marriott Rewards Program ซึ่งได้รับรางวัล Best Hotel Loyalty Program in the World ซึ่งจัดโดย นิตยสาร Business Traveler ในปี 2548
- การขายตรงโดยผู้บริหาร และพนักงานของแมริออทที่ได้รับการฝึกอบรมจากผู้ชำนาญการอย่างต่อเนื่อง การมีช่องทางการจำหน่ายทั่วโลกทำให้โครงการเมย์แฟร์แมริออท มีอัตราการเติบโตของ อัตราเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate) และอัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตร) ดังนี้

ระหว่าง	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ประมาณร้อยละ	อัตราค่าเช่า ประมาณร้อยละ
งวด 2546* - ปี 2547	63.0	35.4
ปี 2547 - 2548	7.1	6.9
ปี 2548 - 2549	1.7	18.3

หมายเหตุ * โครงการเมย์แฟร์แมริออท เริ่มมีรายได้ครั้งแรกในเดือน เมษายน พ.ศ. 2546

การบริหารทรัพยากรบุคคล

ปัจจุบัน โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) มีพนักงานทั้งหมด 108 คน โดยพนักงานทั้งหมดได้รับการคัดเลือกและฝึกอบรมโดยแมริออท ประกอบกับนโยบายบริหารทรัพยากรบุคคลผ่านการมอบหมายอำนาจให้แก่พนักงานที่เหมาะสม (Empowerment) ทำให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) มีอัตราการหมุนเวียนของพนักงานที่อัตราร้อยละ 1.2 ในปี 2548 และสามารถคงคุณภาพการบริการของพนักงานเก่าที่มีความชำนาญการเพิ่มขึ้นในแต่ละปีและประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่ายฝึกอบรมพนักงานใหม่ได้

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

รายได้ทั้งหมดของโกลเด้นแลนด์ เมย์แฟร์ เป็นรายได้ซึ่งมาจากการให้เช่าและบริการ อาคารที่พักอาศัย เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ เรสซิเดนซ์ ซึ่ง เริ่มให้เช่าและบริการเป็นครั้งแรกในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2546 โดยรายได้รวมในปี 2547 ปี 2548 และปี 2549 มีจำนวนทั้งสิ้น 155.4 ล้านบาท 180.7 ล้านบาท และ 215.9 ล้านบาทตามลำดับ และมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่าย ภาษี และดอกเบี้ย ในปี 2547 ปี 2548 และปี 2549 อยู่ที่ 73.2 ล้านบาท 83.32 ล้านบาท และ [●] ล้านบาทตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 848.3 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 11 ล้านบาท

เอกสารแนบ 2

เอกสารแนบท้าย 2

ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

1. ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจอาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์)

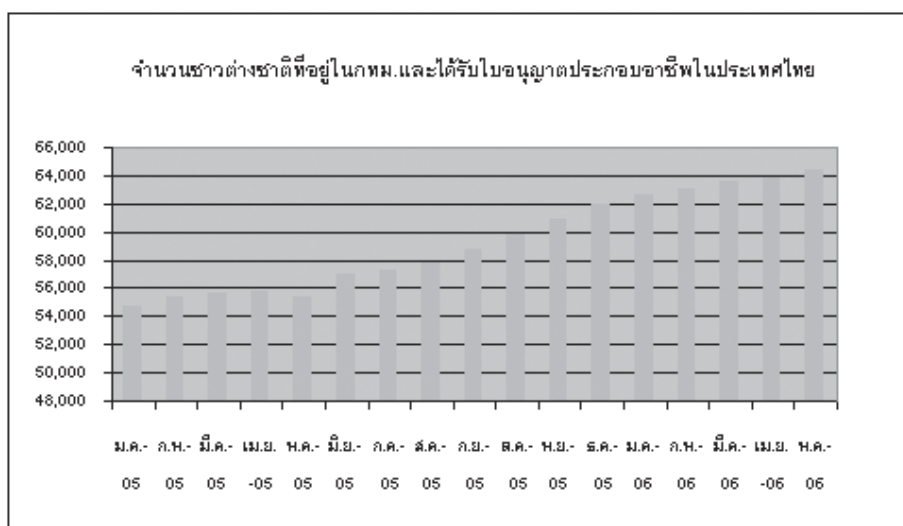
อุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีการขยายตัวตามสภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจการท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยจะขึ้นกับปัจจัยสำคัญอื่นๆ เช่น ความมั่นคงทางการเมือง ความเจริญของเมือง คุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย เป็นต้น

ผลประกอบการของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักในเรื่องของทำเลที่ตั้ง คุณภาพการบริการ และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารโครงการ รวมทั้งระดับการแข่งขันของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง

ในปี 2548 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในทำเลที่ดี เช่นบริเวณย่านธุรกิจสำคัญ ยังคงเป็นที่ต้องการของตลาด โดยเฉพาะในหมู่ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย และความต้องการนี้ยังคงมีต่อเนื่องถึงปี 2549 นอกจากนี้ การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง การท่องเที่ยว และการเติบโตของธุรกิจการบริการด้านสุขภาพและความงาม ยังเสริมให้มีชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นจำนวนมากขึ้น

1.1 ภาวะอุปสงค์ของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

อุปสงค์ส่วนใหญ่ของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครจะอยู่ในกลุ่มของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย จากข้อมูลสถิติของกรมแรงงาน จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในประเทศไทยและอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวนสูงขึ้นทุกๆ ปี และในเดือนพฤษภาคม 2549 มีจำนวนทั้งสิ้น 64,352 คน คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 16.1% ต่อปี เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2548

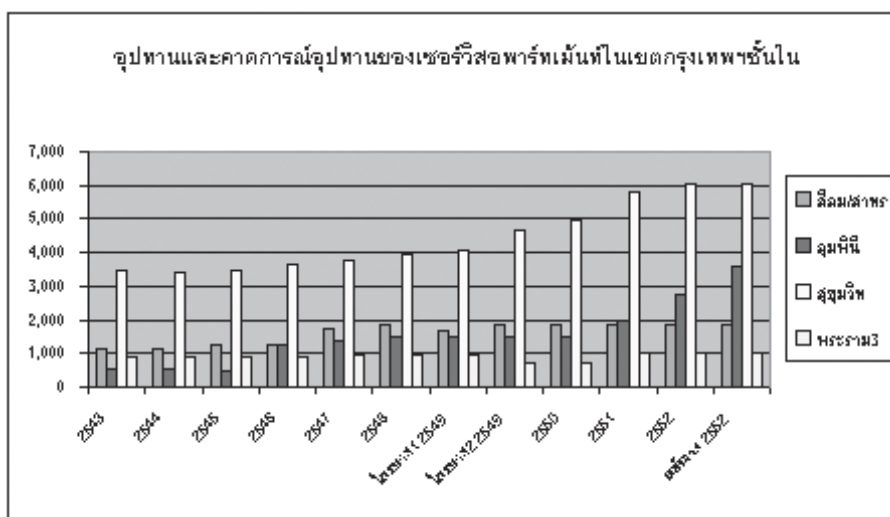


ที่มา : กรมแรงงาน

1.2 ภาพอุปทานของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

จำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งรวมถึงบริเวณถนนสุขุมวิท บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนพระราม 3 บริเวณถนนสีลมและสาทร และบริเวณลุมพินี/หลังสวน มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 8,768 หน่วย ในจำนวนนี้แบ่งเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอ ร้อยละ 45 และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดบี ร้อยละ 55 โดยในบริเวณถนนสุขุมวิทมีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากที่สุดเป็นจำนวน 4,677 หน่วย (หรือร้อยละ 53) รองลงมาเป็นบริเวณถนนสีลม-สาทร (ร้อยละ 21) บริเวณลุมพินี/หลังสวน (ร้อยละ 17) และ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนพระราม 3 (ร้อยละ 8) ตามลำดับ

ในอนาคตจะมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่ที่กำลังจะเปิดให้บริการในช่วงปี 2549 ถึง 2552 อีกทั้งสิ้นจำนวน 3,610 หน่วย โดยเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอประมาณ 2,567 หน่วย (ร้อยละ 71) อย่างไรก็ตามในจำนวนโครงการใหม่นี้มีเพียงไม่กี่โครงการที่มีการบริหารโดยระบบเซนจากต่างประเทศ ในระดับเดียวกันกับ บริษัทแมริออท ไฮเทล อินเตอร์เนชันแนล



ที่มา : CB Richard Ellis (Thailand) Co.Ltd.

1.3 อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่า

ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2549 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอในบริเวณลุมพินี/หลังสวน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงที่สุดเมื่อเทียบกับบริเวณอื่นๆ ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 83

ในขณะเดียวกันอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอในบริเวณ ลุมพินี/หลังสวนก็สูงที่สุดเมื่อเทียบกับบริเวณอื่นๆ โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,147 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งชี้ให้เห็นว่าผู้บริหารโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

¹ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอ คือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในทำเลชั้นเยี่ยมมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย มีภาวะแวดล้อมที่ให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย มีการออกแบบตัวอาคารรวมถึงการตกแต่งที่ทันสมัย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันเช่น ที่จอดรถที่เพียงพอ สระว่ายน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ และร้านอาหารเป็นต้น ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยทั่วไปจะมีการบริหารโดยระบบเซนจากต่างประเทศ

² เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดบี คือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมเข้าถึงได้ในระดับปานกลาง ตัวอาคารมีการออกแบบและตกแต่งในระดับปานกลาง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำกัด ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดบีส่วนใหญ่จะมีการบริหารโดยผู้ประกอบการภายในประเทศ

ในบริเวณลุ่มพิน/หลังสวนจะมีอำนาจต่อรองในการคิดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการในบริเวณอื่น ในขณะที่ยังสามารถรักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่สูงกว่าร้อยละ 80 จากการที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในบริเวณลุ่มพิน/หลังสวนยังคงเป็นที่ต้องการของตลาดโดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้บริหารระดับสูงของบริษัทต่างประเทศและแวกวีไอพีอื่นๆ

1.4 แนวโน้มอุตสาหกรรม

จากการคาดการณ์จำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทำให้เชื่อว่าตลาดที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ยังคงมีแนวโน้มที่จะมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง ทำให้โครงการต่างๆ ที่มีอยู่ในตลาดต้องมีการปรับตัว และเพิ่มกลยุทธ์ในการแข่งขันซึ่งรวมถึง การว่าจ้างให้มีผู้บริหารระดับสากลเพื่อเพิ่มช่องทางและเครือข่ายในการหาลูกค้า และการหันมาให้บริการห้องพักลูกค้าแบบระยะสั้นมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อรักษาระดับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย และเพื่อรักษาอัตราการเข้าพักให้อยู่ในระดับร้อยละ 80-90

แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรมกำหนดห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน ดังนั้นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่จะให้บริการห้องพักระยะสั้นได้จะต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทำให้จำนวนโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สามารถให้บริการห้องพักระยะสั้นได้มีจำกัด ส่งผลให้โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมมีความได้เปรียบในการแข่งขันอย่างมาก

อย่างไรก็ตามหากการบริหารห้องพักลูกค้าแบบระยะสั้นมีมากขึ้นจะทำให้ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของรายได้เพิ่มขึ้น ทั้งยังเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกลุ่มลูกค้าของโรงแรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าดังกล่าวต้องการการบริการแบบมีอาชีพ ทำให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ใช้ระบบเช่าจากต่างประเทศมีความได้เปรียบในการแข่งขันกว่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีทีมผู้บริหารในประเทศ เนื่องจากมีแบรนด์ที่ได้รับการเชื่อมั่นจากกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ มีการให้บริการที่ได้มาตรฐานระดับสูงและมีระบบการจำหน่ายห้องพักที่รองรับการขายทั้งในรูปแบบของการเช่าระยะสั้นและระยะยาวอย่างมีประสิทธิภาพ

ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะมีผู้ประกอบการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หันไปใช้การบริหารระบบเช่าจากต่างประเทศมากขึ้น เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน จากปัจจุบันมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพียงประมาณร้อยละ 10 ที่ใช้ระบบเช่าจากต่างประเทศเข้ามาบริหารโครงการ

นอกจากนี้ ลูกค้าที่ต้องการพักแบบระยะสั้นมีแนวโน้มที่จะหันมาใช้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากขึ้น จากความนิยมความเป็นส่วนตัวในเรื่องของห้องพัก ขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่า ลักษณะห้องพักที่มีทั้งห้องครัว และ ส่วนนั่งเล่นซึ่งให้ความรู้สึกเหมือนพักอาศัยภายในบ้าน เมื่อเทียบกับลักษณะห้องของโรงแรมโดยทั่วไป ทำให้เชื่อว่าในอนาคตอุปสงค์ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมีส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากกลุ่มลูกค้าโรงแรมที่หันมาใช้บริการห้องพักระยะสั้นกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีระบบบริหารแบบเช่าจากต่างประเทศ

2. ภาพอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร

ภาพอุตสาหกรรมโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากสภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศ การสนับสนุนในเรื่องการท่องเที่ยวของภาครัฐ ความสะดวกในเรื่องการคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะปริมาณการให้บริการของสายการบินทั้งระหว่างประเทศและภายในประเทศ และปัจจัยเฉพาะอื่นๆ เช่น โรคระบาด ภัยพิบัติ ความมั่นคงทางการเมือง รวมถึงปัญหาผู้ก่อการร้ายทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

ที่ผ่านมารัฐบาลไทยได้ให้ความสำคัญและได้ให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศมาโดยตลอด เนื่องจากเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของประเทศ โดยได้มีการคิดริเริ่มโครงการใหม่ๆ ที่ช่วยสนับสนุนการท่องเที่ยวมาโดยตลอด โดยเฉพาะโครงการที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวในส่วนของกรุงเทพมหานคร เช่น โครงการกรุงเทพเมืองแฟชั่น โครงการไทยแลนด์แกรนด์เชลล์ โครงการสปีดถนนสวย สืบคลองสะอาด เป็นต้น

นอกจากนี้การเปิดเป็นทางการของสนามบินสุวรรณภูมิในปี 2549 ก็ถือเป็นปัจจัยสนับสนุนหลักที่จะช่วยเพิ่มปริมาณนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยซึ่งสนามบินสุวรรณภูมิสามารถรองรับเที่ยวบินได้ถึง 76 เที่ยวบินต่อวัน เทียบกับสนามบินดอนเมืองที่รองรับได้เพียง 54 เที่ยวบินต่อวัน ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาการขยายตัวในการเดินทางที่เกิดขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้การคมนาคมขนส่งภายในประเทศก็ได้มีการพัฒนาขึ้น จากจำนวนเที่ยวบินภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆ ของประเทศ นอกจากนี้การพัฒนาการคมนาคมขนส่งในเขตกรุงเทพมหานคร ในส่วนของเส้นทางรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อแหล่งธุรกิจ สถานที่ท่องเที่ยว โรงแรม และห้างสรรพสินค้าระดับห้าดาวต่างๆ ก็ล้วนช่วยสร้างความสะดวกและช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาในประเทศไทยและกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้น

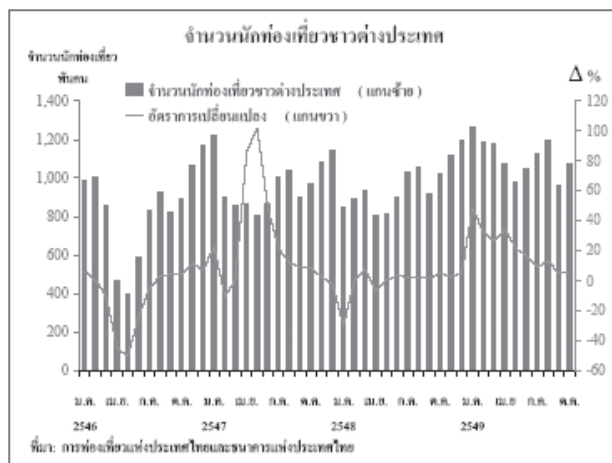
2.1 ภาพอุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานคร

ในปี 2548 ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยวตลอดทั้งปีประมาณ 11.7 ล้านคน ซึ่งน้อยกว่าที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ในช่วงต้นปี เนื่องจากการเกิดพิบัติภัยทางธรรมชาติ (สึนามิ) และเหตุการณ์ไม่สงบในสามจังหวัดภาคใต้ และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ชะลอตัวจากปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน

สำหรับปี 2549 ททท. คาดการณ์ว่า จะมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2548 ประมาณร้อยละ 10 หรือประมาณ 13 ล้านคน โดย ททท. ได้วางกลยุทธ์ทางการตลาดในการที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงจากแถบสหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น จีน รัสเซีย และอินเดีย ซึ่งปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นดังกล่าวจะช่วยส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของประเทศดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากสถิติของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงห้าเดือนแรก ปี 2549 เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราการเพิ่มของนักท่องเที่ยวร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2548 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ นักท่องเที่ยวจาก เอเชียตะวันออก เอเชียใต้ และ ยุโรป ตามลำดับ ส่วนในเดือนตุลาคม 2549 นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในประเทศไทยมีจำนวน 1,075,000 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ

5.6 จากระยะเดียวกันปีก่อนหน้า นอกจากนี่ยังระยะเวลาเฉลี่ยที่นักท่องเที่ยวพักในประเทศไทยต่อครั้งที่เข้ามาท่องเที่ยวยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมโดยรวม โดยในปัจจุบันนักท่องเที่ยวต่างชาติใช้เวลาเฉลี่ยในประเทศไทย 8.13 วัน เพิ่มขึ้นจาก 7.77 วัน ในปี 2544



2.2 ภาพอุปทานของธุรกิจโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

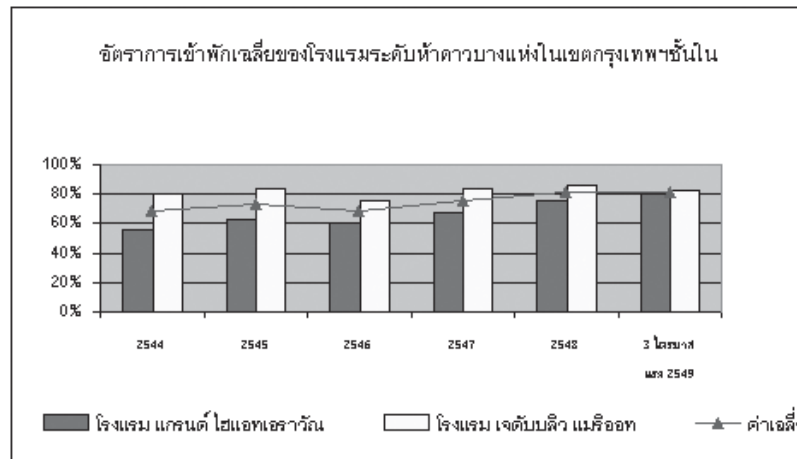
โรงแรมในกรุงเทพฯ ที่จัดอยู่ในกลุ่มระดับห้าดาวส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณเส้นถนนเพลินจิต-สุขุมวิท รองลงมาเป็นบริเวณถนนสีลม-สาทร และบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จำนวนโรงแรมในกรุงเทพฯ ในอีก 2 ถึง 3 ปีข้างหน้า คาดว่า จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่สูงขึ้น จากแผนการประชาสัมพันธ์ของ ททท. และการเปิดตัวของสนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีโรงแรมระดับห้าดาว ในกรุงเทพฯ ที่คาดว่าจะเปิดบริการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ดังนี้

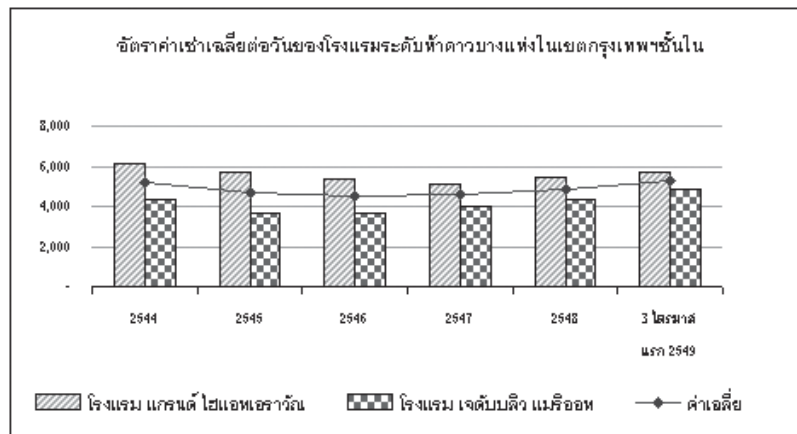
ชื่อโรงแรม	สถานที่ตั้ง	จำนวนห้องโดยประมาณ
โรงแรมเลอ เมอริเดียน สุรวงศ์	สุรวงศ์	542 ห้อง
โรงแรมมิลเลนเนียม คีอพอธอร์น	อโศก (สุขุมวิท 21)	326 ห้อง
โรงแรมเดอะรีเจนท์	สุขุมวิทซอย 13	327 ห้อง
โรงแรมเซ็นทรัลเวิร์ลด์พลาซ่า	ราชประสงค์	505 ห้อง
โรงแรมโซฟิเทลสุขุมวิท	สุขุมวิทซอย 13	350 ห้อง

2.3 อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่า

จากข้อมูลของบริษัทจำกัดมหาชนซึ่งอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ และ โรงแรมเจดับบลิวแมริออท ซึ่งเป็นโรงแรมระดับห้าดาว ที่บริหารโดยระบบเชนจากต่างประเทศ และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เมแฟร์ แมริออท มีอัตราเข้าพักเฉลี่ยในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2549 ที่ ร้อยละ 80 และ 83 ตามลำดับ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมโรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ และ โรงแรมเจดับบลิวแมริออทในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2549 อยู่ที่ 5,729 บาท และ 4,861 บาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนหน้าร้อยละ 9 และ ร้อยละ 15 ตามลำดับ



ที่มา : เอกสารเผยแพร่ในการประชุมนักวิเคราะห์ ของดิเอราวัณกรุ๊ป



ที่มา : เอกสารเผยแพร่ในการประชุมนักวิเคราะห์ ของดิเอราวัณกรุ๊ป

2.4 แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงแรมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน

ในปี 2549 สถานะการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในอยู่ระดับคงที่ถึงชะลอตัวเนื่องจากจำนวนโรงแรมในระดับห้าดาว มีจำนวนคงที่ อีกทั้งโรงแรมบางแห่งอยู่ในระหว่างปรับปรุงพื้นที่ให้บริการ เช่น โรงแรมโฟร์ซีซั่น โรงแรมดุสิตธานี และ โรงแรม เจดับบลิว แมริออท

ในอนาคตคาดว่าจะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมจะเพิ่มสูงขึ้นจากโรงแรมที่มีการปรับปรุงในปี 2549 จะกลับมาเปิดให้บริการได้อย่างเต็มที่ในปี 2550 และจากจำนวนโรงแรมใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งยังมีการแข่งขันเพิ่มขึ้นจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางแห่งที่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมและมีการบริหารโดยระบบ เช่น จากต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ระดับการแข่งขันอาจไม่รุนแรงมากนัก เมื่อพิจารณาประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมที่คาดว่าจะมีจำนวนมากขึ้นจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น และจำนวนนักธุรกิจและชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของลูกค้านักธุรกิจและชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

เอกสารแนบ 3

Sallmanns (Far East) Limited
177/1 Bangkok Union Insurance Bldg.,
20th Floor, Unit 2, Surawongse Rd.,
Suriyawongse, Bangrak, Bangkok 10500, Thailand
Tel : (662) 634 8500 Fax : (662) 634 8511
e-mail : bangkok@sallmannsthailand.com



Sallmanns Group
International Property Consultants & Valuers
www.sallmannsthailand.com

Ref : R 475/06

December 21st, 2006

Kasikorn Asset Management Co., Ltd.
Muang Thai Phatra Tower 1, Floor 30-32
252/38-41 ratchacaphisek Road,
Huaykwang, Bangkok, 10230

Dear : Khun Wiwan Tharahivenchote
Managing Director

EXECUTIVE SUMMARY

THE MAYFAIR MARRIOTT EXECUTIVE APARTMENTS 60, LANGSUAN ROAD, LUMPINI SUB-DISTRICT, PATHUMWAN DISTRICT BANGKOK METROPOLIS

We refer to your recent instruction to carry out a valuation of the subject property so as to advise you on its **Market Value** as of November 21, 2006 for **Lease to the Property Fund** purpose.

“**Market Value**” is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Having inspected the subject property on November 21, 2006 we are pleased to submit our report.

- 1. Purpose of the report** : To advise on the “**Market Value of Leasehold Interest** ” of the subject property for lease to the **Property Fund** purpose
- 2. Date of valuation** : November 21, 2006
- 3. Date of inspection** : November 21, 2006
- 4. The subject property** : The subject property is 26-stories Hotel and serviced apartment buildings located on Langsuan Road, with a total salable area of approximately 16,015 square metres.
- 5. Encumbrances** : Mortgage to Thai Mititary Bank Plc.
- 6. Access** : Langsuan Road (Public Road)
- 7. Zoning** : Commercial Zone
- 8. Occupancy** : Tenant Occupied



9. Opinion of value : In accordance with details outlined in the report and having given very careful considerations to all relevant factors, we are of an opinion that the **Market Value** of the subject property is **Baht 2,200,000,000.- (Baht Two Billion and Two Hundred Million Only)** subject to our conditions and assumptions stated in our report reference No. **R 475/06**

This executive summary is part of a detailed valuation report (Reference Number: R 475/06), which indicates the purpose of the valuation, date of inspection and valuation summary. The content in the report consists of:

- A narrative section (Valuation Report)
- Limiting Condition
- Valuer's Professional Declaration
- Details
- Appendices

For and on behalf of
SALLMANNS (FAR EAST) LIMITED

A blue ink signature of Mr. Seksan Hiranprasatkul.

(Mr. Seksan Hiranprasatkul)
Associate Director, Valuation Department
Approved Valuer of Securities and Exchange Commission, Thailand
FTVA, FVAT

A blue ink signature of Mr. Sittipong Issadisai.

(Mr. Sittipong Issadisai)
Valuer

Mrs. Sansunee Pangpun
Typist

Ref: R 475/06

PRIVATE & CONFIDENTIAL

22th November, 2006.

Wiwan Tharahirunchote
Managing Director
Kasikorn Asset Management Co., Ltd.
Muang Thai Phatra Tower 1, Floor 30-32
252/38-41 Ratchadaphisek Road,
Huaykwang, Bangkok 10320.

Dear Sirs,

Valuation of

**The Mayfair, Marriott Executive Apartments
No. 60 Lanagsuan Road, Lumpini Subdistrict,
Pathumwan District, Bangkok**

In accordance with your instructions to value the above property, we have carried out an inspection made relevant enquires, analyzed market data and obtained such further information as we deem necessary for the purpose of providing you with our opinion of the Open Market Value of the property. This valuation is for public property fund purpose.

Client : Golden Land Property Development Public Company
Property Includes : The Leasehold Value of Land and a 25-storey Residential Building (For 30 years, with option by the fund to renew for another 30 years)

The summary of our findings contained in the attached report are as follows:-

Land

Area	:	1 Rai 2 Ngan 58 Square wah
Lot No.	:	9 and 31
Survey Index No.	:	498 and 1031
Title Deed No.	:	2494 and 3770
Cadastral Map Sheet	:	5136 III 6618
Registered owner	:	Golden Land (Mayfair) Co.,Ltd.

Building

Type	:	Service Apartment and Hotel Building
Floor Area (Approximately)	:	28,529 Square meters
No. of Storeys	:	26 with 5 Basements
No. of Rooms	:	162
Existing Use	:	Residential
Age after Renovation(Approximately):	:	3 Years
State & Condition	:	Good

<u>Encumbrances</u>	:	The property is currently mortgaged to Thai Military Bank Plc.
---------------------	---	--

<u>Accessibility</u>	:	Public
----------------------	---	--------

<u>Land use</u>	:	None
-----------------	---	------

Restrictions

<u>Zoning</u>	:	Located in an area classified by the Department Town and Country Planning as "Commercial Zone".
---------------	---	---

<u>Compulsory & Acquisition</u>	:	The subject property is located outside any areas condemned for land expropriation.
-------------------------------------	---	---

8. Occupancy : Tenant Occupied

9. Open Market Value : 2,351,000,000
(Baht)

10. Date of Valuation : 21st November, 2006.

This valuation has been carried out in accordance with the Guidance Notes on the Valuation of Property Assets published by The Thai Valuers Association of Thailand and The Valuers Association of Thailand. This valuation is subject to the Caveats and Assumptions contained in the attached valuation report.

We have made no investigation of and assume no responsibility for titles to or liabilities against the property appraised.

WE HEREBY CERTIFY that we have neither present nor prospective interest on the property appraised or on the value reported.

Yours Faithfully,
BROOKE REAL ESTATE LIMITED.



Pitayakorn Phromyothi
Managing Director



Kanlaya Pornlattanapasert
Associate Director

2006/V/G/GL/478

Appraised by : Khun Worasak Khuntisuk

LAND DEVELOPMENT AND IMPROVEMENTS

The land is improved with a 26-Storey Hotel Building particularly described as follows:

Occupied by	-	Tenant Occupied
Year of renovation (Approximately)	-	2003
Condition of the building	-	Good
Number of elevators	-	5
Number of stories	-	26 with 5 Basements
Number of rooms	-	162
Total Floor Area (Approximately)	-	28,529 Square meters
Type of construction	-	Reinforced-concrete frame
Roof	-	Reinforced-concrete slab
Ground Floor	-	Granite tiles and Campana tiles
Second Floor – 26 th Floor	-	Parquet tiles, Carpet, Concrete and Campana tiles
Walls	-	Cement plastered brick
Partitions	-	Cement plastered brick
Ceiling	-	Gypsum board
Windows	-	Glass pane on aluminium frame
Doors	-	Ply wood flush type

Accommodation

Floor	Accommodation
Basement 1 – 5	Carpark
1 st Floor	Lobby, Information and Back of house
2 nd Floor	Restaurant, Apartment room
3 rd – 24 th Floor	Guest room
25 th Floor	Fitness, Swimming Pool, Sauna
26 th Floor	Cooling Tower, Pump Room

เอกสารแนบ 4



Warnes Associates

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

Marriott Executive Apartments Mayfair – Bangkok

รายงาน การประเมินสภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม

โครงสร้างวิศวกรรม และงานระบบ

Project 50-002

8 มกราคม 2550



บทสรุปผู้บริหาร

(Executive Summary)

Introduction

Warnes Associates Co., Ltd was commissioned by Kasikorn Asset Management Company Limited to carry out a building audit of the Marriott Executive Apartments Mayfair-Bangkok Tower on Langsuan road (Soi Langsuan), Bangkok.

The building was built between 1996 and 2002, finished and opened for apartment use in 2004. It comprises 26 floors, including 162 units, 263 bedrooms; and 5 basement levels of car parking.

The main building is of reinforced concrete form of construction, with a steel frame rooftop structure. According to the building's Assistant Engineering Manager, Khun Chookiat Waharoo, no part of the building structure has been added nor deleted, since the original completion of the building.

Limitation

This Report and its findings is based on limited information provided to Warnes Associates representatives by the Assistant Engineering Manager, the drawings, on-site observations, and visual inspection. The areas that were potentially unsafe for inspection, for example due to insufficient lighting, and areas that were occupied by tenants were not inspected.

This Report will summarize the visual inspection and give advice on the general condition of the building. It will also highlight areas of potential structural, safety issue and M&E problems and advice on remedial measures. The report will not pass comment on the original design, nor will it verify the structural integrity of the design.

Investigation Methodology

General visual inspections were carried out on 25 – 26 December 2006 in various areas of the building. The inspections were undertaken by Khun Kajonsak Tantiplubtong, Khun Prapas Wisulokanon and Khun Somchai Prapawong of Warnes Associates, accompanied by a representative of the building management team (Marriott Executive Apartments Mayfair-Bangkok), Khun Chookiat Waharoo.

The areas of visual inspection were:

- Every part of the building which was accessible safely.

The main emphasis of the visual inspection, as a measure of the buildings condition, included the following:

- Cracks in the walls and the structural members;
- Signs of water leakage;
- Alignment and integrity of columns, beams, and slabs in the car park area where the concrete was exposed and easily viewed;
- Checking for any changes of floor usage and structural alteration from the original design;
- Signs of corrosion on steel structure member;
- Safety issues which the owner of the building have to comply with the minimum requirements of the building regulations;
- The M&E installation, operation and maintenance program.

Investigation Result

The site visit comprised a general visual overview of the premises, of visible areas, and comments can be categorized by the various areas of the building inspection.

- Architecture and Structure:
 - The exterior & interior decorations, guest rooms, restaurants & lounges, lobby area and service area is covered by finishing material such as wall paper, sand wash, cement tile and granite tiles. There is no sign of peeling-off, cracking or deformation of the finishing materials, and the integrity of the structure can be assumed to be satisfactory.
 - Most of the common area partition walls are the non-structure infill rendered brick masonry walls and with panels of glass. These are not part of the building structural systems. However, it can be seen that the shape of partitions are reasonable: not showing deformations in the shape of the finishes or cracks in the glass. Therefore, it can be assumed the structural integrity of the building in these areas is satisfactory.
 - The structure of the car park area at basement levels 1 to 5 could be inspected extensively, because most of the structure is exposed and not hidden by finishes. The concrete surface of the beams and columns in the car park appear to be sound; no major cracks or damage was evident.
 - The overall building structural integrity is still satisfactory.

- Safety issue:
 - The placement of carbon monoxide and dry chemical fire extinguishers were found in accessible locations throughout the building.
 - The heat detectors, smoke detectors, and sprinkler system were visible on suitable areas throughout the building.
- The M&E operation and maintenance program.
 - The operation and maintenance program would be considered to be good, according to the maintenance report and the preventive schedule.

Conclusion

The visual inspection of the building showed that:

- The architecture is in a good condition. There is no sign of peeling-off, cracking or deformation of the finishing materials.
- The structure integrity is still satisfactory. No major damage was found on the structural members.
- The safety issue is satisfactory.
- The M&E and the building automation system are satisfactory.

เอกสารแนบ 5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

สำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550

และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต

เสนอ คณะกรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และ
คณะกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการจำหน่ายหน่วยลงทุน สำหรับกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์โกลด์ ("กองทุน")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับ
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ตามมาตรฐานการ
สอบบัญชีของประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งกรรมการเป็น
ผู้รับผิดชอบในข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงในหมายเหตุประกอบข้อมูล
ทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานข้อที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

ข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะแสดงถึงผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ตาม
ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ เนื่องจากกองทุนยังไม่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งในขณะนี้ และยังไม่มีการดำเนิน
ในอดีต สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับการคาดคะเนสำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31
ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นข้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการ
กระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตาม
สมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำ
ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31
ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 นี้ ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุ
ให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม 2551 ที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ได้จัดทำตามหลักการบัญชีและสมมติฐานที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุที่ 2
และ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นจริงก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริง และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลประกอบการที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 9 เมษายน 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่คาดคะเนตามข้อสมมติฐานที่แนบมานี้



นายสมคิด เตียตระกูล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 2785

กรุงเทพมหานคร

15 มีนาคม 2550

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

สำหรับงวดวันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550

และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

		ล้านบาท	
		การคาดคะเนสำหรับ	การคาดคะเนสำหรับ
		งวด 2550	ปี 2551
		8 พฤษภาคม 2550 ถึง	1 มกราคม 2551 ถึง
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2550	31 ธันวาคม 2551	
รายได้ค่าเช่า	3.1.1	84.0	136.1
รายได้อื่น	3.1.2	23.2	27.4
รวมรายได้		107.2	163.5
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน	3.2.1	(1.0)	(1.2)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3.2.2	(3.6)	(5.5)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.2.3	(0.7)	(0.7)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.2.4	(1.6)	(1.6)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหน่วยลงทุน	3.2.5	(4.6)	(7.0)
รวมค่าใช้จ่ายและค่าตัดจำหน่าย		(11.5)	(16.0)
รายได้สุทธิจากการลงทุน		95.7	147.5
บวก กลับค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหน่วยลงทุน		4.6	7.0
รายได้ที่คาดคะเนที่สามารถนำไปจ่ายปันผลได้		100.3	154.5

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวดวันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550
และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ("กองทุน") จะได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อจุดประสงค์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร) 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี รวมถึงการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิฟ พาร์ทเมนท์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("ผู้จัดการกองทุน") จะดำเนินการเป็นผู้จัดการของกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทุน

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักล้าน บาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น และจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีแห่งประเทศไทย ("มาตรฐานการบัญชี") ซึ่งรวมไปถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย มาตรฐานบัญชีแห่งประเทศไทยฉบับที่ 42 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยกองทุนแสดงข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนเท่านั้น จึงไม่มีการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับงบดุล งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด และการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงาน ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2.2 รายได้

รายได้ค่าเช่า บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.3 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนและเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนจะบันทึกค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นสินทรัพย์รอการตัดบัญชี และจะตัดจำหน่ายสินทรัพย์รอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่าย ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายอื่น

กองทุนจะบันทึกค่าใช้จ่ายอื่น ในงบกำไรขาดทุนตามงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้และค่าใช้จ่าย มีดังนี้

3.1 รายได้

3.1.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่า บ้านพักในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ตามผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นที่บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด บริหารโครงการ เดอะเมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซค คิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ภายใต้เครื่องหมายการค้าของบริษัท

กองทุนจะลงนามในสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร) และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งบริเวณชอยหลังสวนกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด (ผู้ให้การสนับสนุน) เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ กองทุนจะจ่ายค่าเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน ให้แก่ผู้ให้การสนับสนุนในวันที่จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน หลังจากทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้ให้การสนับสนุนแล้ว กองทุนจะให้บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคาร) พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งดังกล่าวเป็นระยะเวลา 16 ปี (โดยประมาณ) โดยมีค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และมีค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 91 ของผลต่างระหว่างรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เดอะเมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซค คิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับการขายทรัพย์สินส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น) ในเดือนนั้นๆ หักด้วยค่าเช่าคงที่และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น) หลังจากนั้นหักด้วยผลรวมของภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน และค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เดอะเมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซค คิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับการขายทรัพย์สินส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น) หักด้วยค่าเช่าคงที่และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น) ในปีใดต่ำกว่า 80,000,000 บาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้

หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท	อัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับ ร้อยละ 90
หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท	อัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับ ร้อยละ 89
หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท	อัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับ ร้อยละ 87
น้อยกว่า 50,000,000 บาท	อัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับ ร้อยละ 85

3.1.2 รายได้อื่น ในงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐาน เป็นจำนวนเงินที่คาดการณ์ว่าบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (ผู้ให้การสนับสนุน) จะจ่ายให้กองทุนเพื่อให้กองทุนมีรายได้ไม่ต่ำกว่า 107.2 ล้านบาท สำหรับปี 2550 และไม่ต่ำกว่า 163.5 ล้านบาท สำหรับปี 2551 ถึง 2554 ตามที่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัดได้เข้ารับประกันค่าเช่าไว้กับกองทุนรวม

3.1.3 รายได้ดอกเบี้ยยไม่ได้แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ เนื่องจากคาดว่าจะมีจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ

3.2 ค่าใช้จ่าย

3.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าประเมินสินทรัพย์ และค่าเบี้ยประกัน โดยคำนวณจากข้อเสนอกการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

3.2.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนบวกภาษีมูลค่าเพิ่ม คำนวณโดยบริษัท จัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นราย เดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี

3.2.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนบวกภาษีมูลค่าเพิ่ม คำนวณโดยบริษัท จัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็น รายเดือน

3.2.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

อัตราไม่เกินร้อยละ 0.075 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนบวกภาษีมูลค่าเพิ่ม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน

3.2.5 ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหน่วยลงทุน เป็นการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายเป็นครั้งแรกที่กองทุนจะเป็นผู้ชำระมีจำนวนประมาณ 35.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายจ่ายรอตัดบัญชี และนำมาตัดเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงระยะเวลา 5 ปี ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงต้องถูกบวกกลับเข้าไปในกำไรสุทธิ เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณหากำไรสุทธิที่สามารถปันผลได้ ตามนโยบายที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

4. มาตรฐานการบัญชี

กองทุนคาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือข้อกำหนดในการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญกับข้อมูลด้านการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

5. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐานเพิ่มเติมต่อไปนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเพื่อประกอบการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

5.1 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีที่แสดงข้อมูลทางการเงิน

5.2 ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างงวด

5.3 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและการกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

5.4 ไม่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรสำหรับกองทุนก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ

5.5 สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนมีผลบังคับใช้ได้และสามารถดำเนินการได้ตามที่สัญญาระบุ

252/38-41 อาคาร สำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1 ชั้น 31-32
ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทร าร 0 2673 3898
252/38-41 Muang Thai-Phatra Office Tower 1, 31st-32nd Floor,
Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10320 Tel : +66 2673 3888 Fax : +66 2673 3898
e-mail : ka.customer@kasikornasset.com website : www.kasikornbankgroup.com



www.kasikornbankgroup.com



KAsset Call Center 0 2673 3888