

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา
URBANA PROPERTY FUND (Lease hold)

คำเตือน

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานาเป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

ชื่อกองทุนรวม	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ลักษณะโครงการ	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 750,000,000.00 บาท (ไม่เกิน เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน 75,000,000 หน่วย (ไม่เกิน เจ็ดสิบล้านห้าแสนหน่วย)
ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	:	10.00 บาท
มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ	:	10,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000.00 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การลงทุน	:	เพื่อเป็นการระดมเงินลงทุนจากประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และการพัฒนาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ขอบเขตที่กองทุนรวมสามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

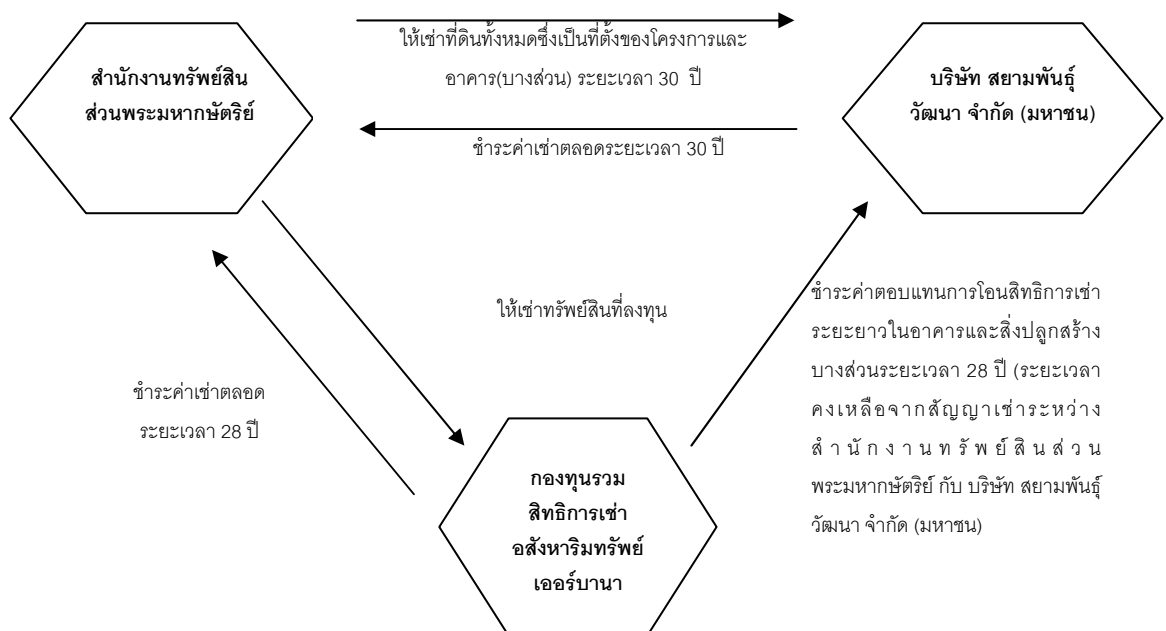
คำถามคำตอบที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

- Q :** กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด ?
- A :** กองทุนรวมนี้เหมาะสำหรับนักลงทุนที่มีเงินลงทุนที่สามารถลงทุนระยะยาวได้ มุ่งหวังอัตราผลตอบแทนที่ปรับตัวตามสภาวะเงินเฟ้อได้เป็นอย่างดี
- Q :** กองทุนรวมนี้จะนำเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดเป็นอย่างไร ?

A :
รายละเอียดนโยบายการลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการนำเสนอยุทธศาสตร์ของกองทุนรวมไปลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน โดยก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมส่วนควบรวมอื่นๆ ของ โครงการ เฮอร์บานา หลังสวน เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท สยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้เช่า) บริษัท สยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) จึงเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมดของโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน ซึ่งประกอบด้วยห้องชุด 2 ส่วนคือ ห้องชุดส่วนของ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และห้องชุดพักอาศัย (ซึ่งบริษัท สยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ให้เช่าระยะยาวแก่บุคคลอื่นไปแล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน)

ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนที่เป็นห้องชุดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของโครงการ เฮอร์บานา หลังสวน พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริหาร และส่วนสนับสนุนการบริหารอื่นๆ และอาคารจอดรถพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในโครงการทั้งหมด (“ทรัพย์สินที่ลงทุน”) โดยกองทุนรวมจะเข้าเจรจาเพื่อทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนในระยะยาว ในฐานะผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แทนบริษัท สยามพันธู์วัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อหาประโยชน์จากค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยมีรายละเอียดตามแผนภาพการลงทุนของกองทุนรวมดังนี้



ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการ เอร์บานา หลังสวน

โครงการ เอร์บานา หลังสวนตั้งอยู่บนถนนหลังสวน ห่างจากถนนเพลินจิตมาทางทิศใต้ประมาณ 500 เมตร และ ห่างจากถนนสารสินไปทางทิศเหนือประมาณ 600 เมตร บนที่ดินแปลงหมายเลข 1 ข และ 8 ก มีเนื้อที่รวม 3 ไร่ 98.96 ตารางวา (1,298.96 ตารางวา) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ โฉนดที่ดินเลขที่ 2712 ตำบล ปทุมวัน ตอนริมถนนหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันโครงการเอร์บานา หลังสวนประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวน 263 ห้อง มีพื้นที่ใช้ประโยชน์ทั้งโครงการ ประมาณ 34,229.45 ตร.ม. โดยที่ห้องชุดบางส่วนของโครงการได้ให้เช่าระยะยาวแก่บุคคลอื่นไปแล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (จำนวน 135 ห้องมีพื้นที่รวมทั้งหมด 14,291.00 ตร.ม.) และห้องชุดส่วนที่เหลือจำนวน128 ห้อง มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 10,523 ตร.ม. ซึ่งเปิดให้บริการเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โดยกองทุนรวมประสงค์จะลงทุนในส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์จำนวน128 ห้องดังกล่าวและทรัพย์สินอื่นๆ โดยตรงแต่เพียงผู้เดียวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์โครงการเอร์บานา หลังสวนได้พิจารณาอนุญาตให้บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนให้แก่กองทุนรวม โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนโดยตรง ทั้งนี้ ในเบื้องต้นมีเงื่อนไขสำคัญของกรเช่าตามตารางดังนี้

หัวข้อเรื่อง	สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของ บริษัทสยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาลงวันที่วันที่ 11 มิถุนายน 2546	เงื่อนไขหลักของการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ของกองทุนรวม
ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวม
ระยะเวลาเช่า	30 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2548 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2577	ประมาณ 28 ปี โดยนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2577
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินแปลงหมายเลข 1 ข และ 8 ก ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปทุมวัน ตอนริมถนน หลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม หรือที่จะมีขึ้นในอนาคต ("โครงการเอร์บานา หลังสวน")	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนที่เป็นห้องชุดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของโครงการ เอร์บานา หลังสวน พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริการ และส่วนสนับสนุนการบริการอื่นๆ และอาคารจอดรถพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในโครงการทั้งหมด

<p>ประเด็นข้อสัญญาเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าต้องไม่นำสิทธิการเช่าฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันหรือโอนสิทธิการเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดอายุสัญญาเช่าผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นของผู้เช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าต้องไม่นำสิทธิการเช่าฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันหรือโอนสิทธิการเช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมสามารถนำสิทธิการเช่าไปมอบหมายให้แก่บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด หรือบริษัทอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการบริหาร Service Apartment และให้บริษัทดังกล่าวมีสิทธินำอาคารออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเออร์บานา หลังสวนเป็นทางเข้า-ออกอาคาร รวมถึงการใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนรวมตลอดจนครบอายุของสัญญา และตรวจเช่าที่กองทุนรวมมิได้ปฏิบัติใดๆ อันถือเป็นการผิดสัญญาที่มีกับทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยมิต้องเสียค่าตอบแทนเพิ่มเติม และให้เงื่อนไขและสิทธิของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้น มีผลใช้บังคับกับผู้เช่ารายใหม่ที่อาจจะมีขึ้นแทนบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ต่อไป
<p>การก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่ขออนุญาตจากผู้ให้เช่าและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามสัญญา โดยให้อาคารสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควมรวมและอุปกรณ์ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น</p>	
<p>ค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า</p>	<p>ค่าเช่า เดือนละ 1,800,000 บาท (หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) และปรับเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี จนครบกำหนดระยะเวลาเช่า</p>	<p>ค่าเช่าเริ่มต้นที่ เดือนละ 900,000 บาท (รายละเอียดโปรดพิจารณา ภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฯ)</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับความเสียหายทุกประเภท โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียวซึ่งจะต้องครอบคลุมถึงการขาดรายได้ค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับความเสียหายทุกประเภท โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียวซึ่งจะต้องครอบคลุมถึงการขาดรายได้ค่าเช่า</p>
<p>การชำระภาษี</p>	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ ภาษีโรงเรือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเต็มจำนวนที่หน่วยงานทางราชการแจ้ง</p>	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ ภาษีโรงเรือนสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเต็มจำนวนที่หน่วยงานทางราชการแจ้ง</p>

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร 2 อาคาร ได้แก่ อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (บางส่วน) และอาคารที่จอดรถ ซึ่งพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมจะเช่ามีพื้นที่ทั้งหมด 10,961.8 ตร.ม. (ไม่นับรวมพื้นที่อาคารจอดรถ) จากพื้นที่โครงการทั้งหมด 34,229.45 ตร.ม. โดยรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบไปด้วย

1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น (บางส่วน) ประกอบไปด้วย
 - ห้องชุดจำนวน 128 ห้อง พื้นที่รวมประมาณ 10,523 ตร.ม.

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

- พื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริการ และส่วนสนับสนุนการบริการอื่นๆ พื้นที่รวมประมาณ 438.80 ตร.ม.

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

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

2. อาคารที่จอดรถ เป็นอาคารสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน รวมถึงอุปกรณ์อื่นๆเพื่อการบริหารจัดการสำหรับการดำเนินการในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ การนำพื้นที่ของอาคารที่จอดรถเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สะดวกต่อการบริหารจัดการ และเพื่อให้บริการโดยไม่ก่อให้เกิดภาระหรือค่าใช้จ่ายเกินสมควรแก่กองทุนรวมแต่อย่างใด

ราคาของทรัพย์สินที่ลงทุนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ราคาประเมินดังกล่าวมิได้รวมรายได้ของอาคารที่จอดรถแต่อย่างใด

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

บริษัทจัดการและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากสารบบที่ตรวจสอบได้อย่างละเอียดรอบคอบ พบว่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในรายละเอียดโครงการนี้

อีกทั้งก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ครอบครอง(บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน))ได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และผู้ครอบครองไม่เคยได้รับแจ้งตลอดจนไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ ที่เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในลักษณะที่อาจจะมีผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ทั้งจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลทั่วไปที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานดังกล่าว

ภาระค่าเช่าตามสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

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

ผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของคุณค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 900,000.00 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี

รายละเอียดสำหรับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ที่กองทุนรวมต้องจ่ายค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ใน แต่ละเดือนสำหรับปีต่อไป เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้

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

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

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์

ชื่อโครงการ	สิ่งปลูกสร้าง		ปีที่เปิดใช้อาคาร
	ลักษณะ	จำนวน	
1. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เออร์บานา หลังสวน	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 37 ชั้น	128 ห้อง	2548
2. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เออร์บานา หลังสวน	อาคารที่จอดรถ 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน		2548
	รวม	128 ห้อง	

2. ราคาประเมินของสินทรัพย์และราคาที่กองทุนรวมลงทุนในสินทรัพย์

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

Q : วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร ?

A :

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะดำเนินการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนให้บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เข้าช่วง โดยที่สัญญาเช่าช่วงจะมีอายุสัญญา 3 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่ากล่าวคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577)

ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปแบบของค่าเช่าซึ่งจะชำระเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ (จำนวน 2.2 ล้านบาท) และค่าเช่าลอยตัวซึ่งเมื่อรวมกันแล้วทั้งจำนวนจะเท่ากับร้อยละ 50 ของ “รายได้รวม” ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน โดยนิยามของ “รายได้รวม” ให้หมายถึง เงินได้และรายได้ทั้งหมดอันเกิดขึ้นจากการดำเนินงานเกี่ยวกับพื้นที่เช่า โดยให้หมายความรวมถึงค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ เช่าหรือเงินจำนวนอื่นที่ผู้เช่าช่วงได้รับชำระจากผู้เช่า และผู้รับสิทธิประกอบการร้านค้าในพื้นที่เช่า

ทั้งนี้ ในการเช่าช่วงครั้งแรกของบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงตามสัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วง ในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ

รูปแบบการบริหารงาน

เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพสูงสุด ในเบื้องต้นกองทุนรวมประสงค์ให้ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เข้าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัดเป็นรายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงระหว่าง กองทุนรวม กับ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวจะมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่า ช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577)

เนื่องจากโครงการเออร์บานา หลังสวนได้เริ่มประกอบการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2549 ดังนั้นในการเช่าช่วงครั้งแรกของบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ผู้เช่าช่วงจึงตกลงรับประกันค่าเช่าช่วงสำหรับการเช่าช่วงตาม สัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วง ในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ

Q : ภาพรวมของธุรกิจการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร ?

A :

สภาพตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพ

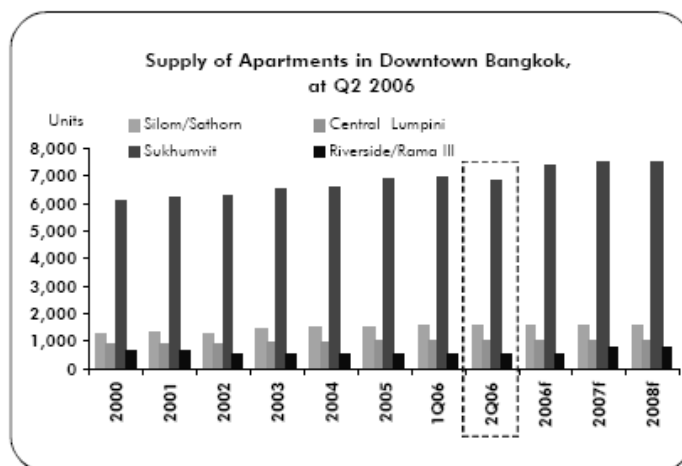
สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2549 มีจำนวนห้องพักเติบโตอย่างลดลงเมื่อเทียบกับปี 2548 ร้อยละ 1.6 (เพิ่มขึ้น 154 ยูนิต) โดยโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2549 มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสาทร แกลอรี

ตั้งอยู่บนถนนสีลม/สาทรและโครงการ Pentacles ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ทำให้อุปทานในตลาดเพิ่ม 62 ยูนิต ขณะที่อุปสงค์ในตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นพิจารณาจากจำนวนคนทำงานต่างชาติ ซึ่งมีจำนวนคนมาขึ้นทะเบียนเพื่อขอทำงานในประเทศเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.1 เมื่อเทียบกับปี 2548 (สัญชาติ ญี่ปุ่นคิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนที่เพิ่มขึ้น)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง	ขนาดห้อง(เฉลี่ย)	ค่าเช่า/ตร.ม.
สาทร แกลอรี	สีลม	29	230	440
The Pentacles	สุขุมวิท 55	33	110	650

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในไตรมาส 2 ปี 2549 อยู่ที่ระดับอัตราเฉลี่ยร้อยละ 90 ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนในไตรมาสเดียวกัน อันมีสาเหตุจากอัตราการเข้าพักของห้องพักเกรด เอ ลดลง จากเดิมร้อยละ 93 เป็น ร้อยละ 91 และห้องพัก เกรด บีลดลงจาก ร้อยละ 91 เป็น ร้อยละ 89 ขณะที่โครงการซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและชุมชน เช่น ถนนหลังสวน , ถนนสุขุมวิท ซอย 55, ถนนสีลม และถนนสาทร กลับมีอัตราการเข้าพักที่ทรงตัวและเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก



ตารางแสดงการจำนวนของห้องพักในแต่ละปีที่ผ่านมา

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Q : กองทุนรวมนี้มีแผนการประกันภัยอย่างไร

A :

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า ดังนี้

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

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

อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กองทุนรวมอยู่ภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาวว่ากองทุนรวมในฐานะผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เช่า และระบุให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ผู้เดียวนั้น ทั้งนี้ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะดำเนินการให้บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะคู่สัญญาเช่าระยะยาวในอาคารส่วนที่เหลือของโครงการดังกล่าว ให้สัญญาแก่กองทุนรวมว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นเพื่อการคุ้มครองการประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (All Risks Insurance) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

Q : ลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวน เท่าใดและสัดส่วนเท่าใด

A :

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่เป็น ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้บริษัทจัดการ ทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อดังกล่าวตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอน และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป ให้แก่บุคคลดังกล่าวเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดได้ต่อเมื่อ เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ ส.น. 11/2550 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) หากผู้จองซื้อที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปให้บริษัทจัดการ ใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปซึ่งจองซื้อในจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็น ทวีคูณของ 1,000 บาท ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปที่จองซื้อในจำนวนเงินถัดจากจำนวนเงินจองซื้อที่ต่ำกว่า จนกว่าจะครบตามจำนวนที่มีงบจองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปจองซื้อพร้อมกัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรร หรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรโดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร

(6) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อรายใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ในกรณีที่บริษัทจัดการได้ พิจารณาแล้วเห็นว่าการจัดสรรดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม หรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือ ต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน / ใบเสร็จรับเงิน / ใบกำกับภาษี (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

Q : ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากการลงทุน ?

A : ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผลเป็นรายไตรมาส เนื่องมาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อีกทั้งอาจจะได้รับผลตอบแทนส่วนเกินจากมูลค่าหุ้น (Capital Gain) อีกด้วย

Q : ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ?

A : ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงิน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน

Q : การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร ?

A : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่นๆ ในเรื่อง ดอกผลหรือกำไรจากการลงทุน เนื่องจากดอกผลหรือกำไรจากการลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และหรือ ผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งอาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป แต่อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องอันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย

Q : บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่อย่างไร ?

A : บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวกับผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไม่มีความสัมพันธ์ต่อกัน

Q : ช่องทางใดบ้างที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน ?

A : ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลได้ที่ บริษัทจัดการ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Q : ช่องทางและวิธีการที่ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้ ?

A : ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนหรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ บริษัทจัดการ และ ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีช่องทาง ดังนี้คือ

- ร้องเรียนผ่านระบบร้องเรียนออนไลน์

- ร้องเรียนที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ฝ่ายงานเลขานุการ

ชั้น 16 จีทีเอฟ วิทยุ93/1 ถนนวิทยุ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรสาร 0-2256-7755

- ร้องเรียนทางโทรศัพท์ผ่าน Help Center ที่ 0-2263-6000

ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละสี่ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ทั้งนี้

กำไรสุทธิ และกำไรสะสม ดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิ และกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการ ดังต่อไปนี้

1. กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ตัดจากวันที่มี

การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ใน

ระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

วิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย

(2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อการจ่ายเงินปันผลและอัตราเงินปันผล โดย

(2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน

(2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

(3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาที่แสดงความจำนงให้หักภาษี ณ ที่จ่ายไว้กับบริษัทจัดการ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 7 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าว จากจำนวนเงินที่จะส่งให้

การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1. กองทุนรวมประสงค์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าระยะยาวที่ดินและอาคารในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
2. กองทุนรวมประสงค์ให้ บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกันทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นทุนชำระแล้ว 150 ล้านบาท โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นมากกว่า ร้อยละ 95 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด

3. บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**วันที่ที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง
และจัดการกองทุนรวม** : 27 มิถุนายน 2550

วันและเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน : 25 กันยายน 2550 ถึง 10 ตุลาคม 2550

สถานที่จองซื้อหน่วยลงทุน : ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหรือตัวแทนสนับสนุน ภายในระยะเวลา การเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด
เลขที่ 942/135 ชั้น 4 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1
ถ.พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กทม.10500.
โทร. 0-2624-8500 ฝ่ายการตลาดและศูนย์บริการลูกค้า
ต่อ 520, 522, 524 และ 526

ตัวแทนสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด(มหาชน)
ที่อยู่ : สำนักงานใหญ่เลขที่ 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์. 0-2208-5000 และสำนักงานสาขาทุกแห่ง
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด
เลขที่ 942/135 ชั้น 4อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1
ถ.พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กทม.10500.
โทร. 0-2624-8500

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ :

- รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วน : ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 100%
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ (กรุงเทพ)
เลขที่ 82 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
โทร. 0-2639-2000 , 0-2232-2679
- นายทะเบียนหน่วยลงทุน : ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด(มหาชน)
สำนักงานใหญ่เลขที่ 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตราชเทวี
กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์. 0-2208-5000
- ผู้สอบบัญชี : ชื่อ : นางสาว สุมาลี รีวราบัณฑิต
ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
โทรศัพท์.0-2264-0777 โทรสาร. 0-2264-0789-90
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก :

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

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : ไม่มี
- วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี : วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ปัจจัยความเสี่ยงการลงทุนในกองทุนรวม

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

● ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงิน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานที่มีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงซึ่งมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงอัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาส่งของหน่วยลงทุน

● การแข่งขันจากโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์อื่นๆ

แม้ว่าปัจจุบันระดับการแข่งขันของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์จะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากโครงการเดิมที่ดำเนินธุรกิจอยู่แล้ว และที่กำลังก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในอนาคต ระดับการแข่งขันของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์มิได้พิจารณาจากจำนวนคู่แข่งเพียงอย่างเดียว แต่จะเน้นไปที่คู่แข่งซึ่งมีทำเลที่ตั้งในบริเวณเดียวกันตลอดจนรูปแบบการบริการและการตกแต่งห้องพักที่อยู่ในระดับเดียวกัน

เมื่อพิจารณาที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ประกอบกับ รูปแบบอาคารและการตกแต่งอาคารที่มีสีสัน ภายใต้การบริหารของ “ Fraser “ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์จากต่างประเทศ โดยบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงได้ว่าจ้างก่อนที่กองทุนจะเข้าลงทุนในครั้งแรก จึงพิจารณาได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง และ กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่าได้ เมื่อเทียบกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันเช่น เมย์แฟร์ มาริอออด , เนเชอรัล วิลล์ , เคป เฮ้าส์ เป็นต้น

- **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

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

- **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เข้าช่วง (บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้

อย่างไรก็ดีในสัญญาเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรกผู้เช่าช่วงยินดีเข้ารับประกันค่าเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรก ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังได้ อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วงมีปัญหาดทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงแก่กองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นหลัก อีกทั้งยังบริหารจัดการยังได้พิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงถึงความสามารถในการบริหารงานและฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นสำคัญ

- **การสูญเสียผู้เช่าช่วงหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงอาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ**

ในสัญญาเช่าช่วงตลอด 3 ปีแรก บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด จะเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อเข้าบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้หาก บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้เงื่อนไขต่างๆที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงหรือเนื่องจากเหตุผลหนึ่งเหตุผลใด กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกแทน บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด หรืออาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่าการบริหารงานของบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติต่างๆของผู้เช่าช่วงรายแรกแล้วและมีความเห็นว่าผู้เช่าช่วงรายแรกมีประสบการณ์และความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ รวมถึงกองทุนรวมจะสามารถพิจารณาฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงเพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วง

- **ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาพการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

- **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง**

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

- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ**

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความคลาดเคลื่อนของผลการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา ที่ผู้จัดการกองทุนรวมใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร**

โดยปกติ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า อยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โดยทั่วไป เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์จะไม่มีภาระผูกพันดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับผลกระทบจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุด และจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว

- **การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย**

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรม การท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทย ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือเดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบต่อความเสี่ยงเกี่ยวกับอียิปต์ และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูบบังคับกล่าวข้างต้นจะไม่มีภาระนองเลือดกัน และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงหรือเกิดความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมด้วย

- ผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในรายละเอียดโครงการ

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากการคาดการณ์ของกองทุนรวมจากการ Due Diligence อีกทั้งข้อมูลทางอุตสาหกรรม และข้อมูลอื่น ๆ ตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และมีการประเมิน และการตั้งข้อสมมติฐาน สำหรับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งมีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้องได้

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

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

คำเตือน

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

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 12 กันยายน 2550