

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้
- นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

ชื่อโครงการจัดการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	Mercure Samui Property Fund
ชื่อย่อ	MSPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	828 ล้านบาท (แปดร้อยยี่สิบแปดล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	82,800,000 หน่วย (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านหน่วย)
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและ	25 พฤษภาคม 2553
จัดการกองทุนรวม	

คำถามและคำตอบที่นำรู้เกี่ยวกับกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้นี้เหมาะที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้นี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

2. กองทุนรวมนี้นำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

บริษัทจัดการจะทำการลงทุน โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินและอาคาร โรงแรม ซึ่งปัจจุบันมีทางบริษัท สมยูนิริ บีช รีสอร์ท จำกัดเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ โรงแรมเมอร์เคียว สมยูนิริ รีสอร์ท ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ที่ใช้ในธุรกิจโรงแรม(ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของโรงแรมเมอร์เคียว สมยูนิริ รีสอร์ท

ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 10775,10779 และ น.ส.3ก. เลขที่ 1274,1275 และ 2035 มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 0 งาน 27 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน แยกจากถนนสายรอบเกาะ (ทล.4169) ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยมีเนื้อที่ใช้สอยในอาคาร ประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำ กว้าง 65 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร สปอร์ตคลับ(กำลังดำเนินการก่อสร้าง) วับริภัณฑ์นักท่องเที่ยวที่มาพัก รวมถึงที่จอดรถยนต์ซึ่งรองรับรถยนต์ได้ประมาณ 80 คัน ซึ่ง กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในการประกอบธุรกิจกิจการ โรงแรม(ยกเว้น ในส่วนของสปอร์ตคลับ)

รายละเอียดห้องพักของโรงแรม

ลำดับ	ลักษณะห้อง	จำนวน/ห้อง
1.	เดอร์ลูค	48
2.	เดอร์ลูค พูล	12
3.	สมุย พูล วิลล่า	14
4.	บุรี พูล วิลล่า	14
	รวม	88

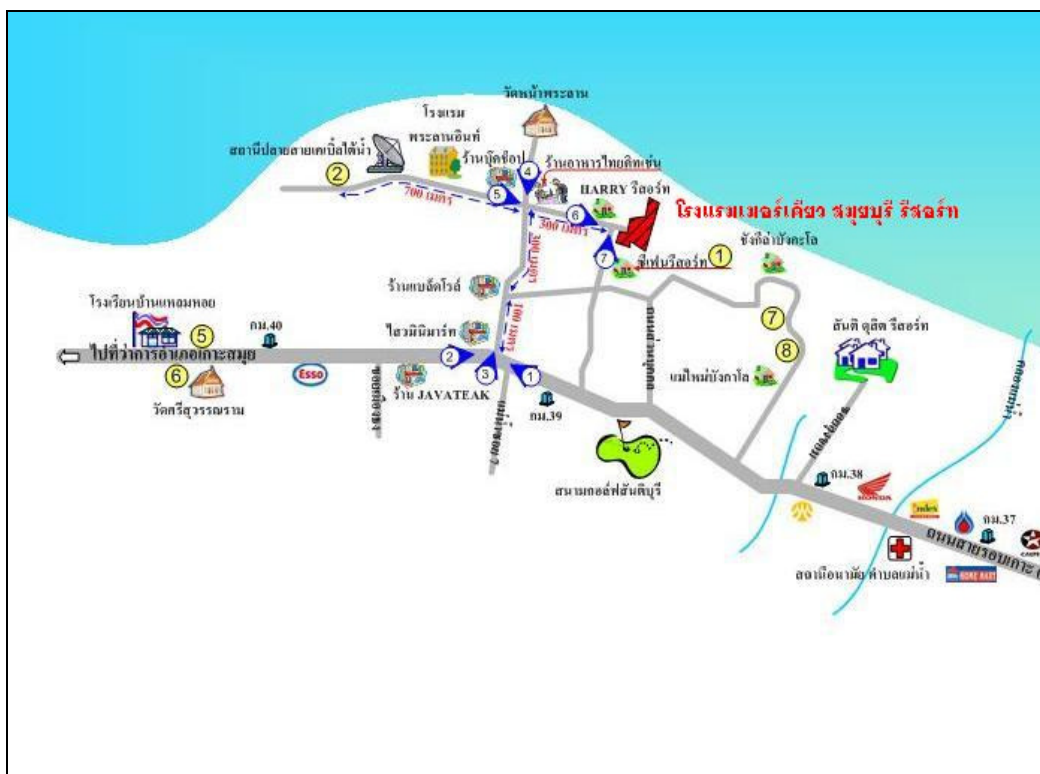
การตกแต่งของโรงแรมเป็นลักษณะสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ เพื่อสร้างบรรยากาศในการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักตามมาตรฐานของโรงแรม 4-5 ดาวทั่วไปคือ เครื่องปรับอากาศ น้ำอุ่น-เย็น อ่างอาบน้ำ โทรทัศน์ ตู้เย็น ระบบอินเตอร์เน็ตไวไฟไร้สาย

ส่วนห้องพักแบบวิลล่าประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนห้องพักปกติ แต่เพิ่มในส่วนของโรงแรมรับแขก อ่างอาบน้ำจากุชชี สระว่ายน้ำส่วนตัวหน้าห้องพัก

ในส่วนกลางของโรงแรมยังมีการตกแต่งลือบบีสไตล์ไทยประยุกต์ และในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรมมีการจัดสวนหย่อมด้วยต้นไม้ นานาชนิดเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับภายในโครงการ ประกอบกับทางโรงแรมมีพื้นที่ดีดชายหาด และมีที่นั่งสำหรับเล่นน้ำทะเล และอาบแดด สำหรับนักท่องเที่ยวไว้คอยบริการ รวมทั้งสระว่ายน้ำขนาดใหญ่พร้อมห้องฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ออกกำลังกาย พร้อมสรรพซึ่งอยู่ติดกับชายหาดด้วย และภัตตาคารซึ่งมีไว้บริการกับแขกที่มาพักโดยเมนูอาหารของทางโรงแรมฯ ได้รับการควบคุมคุณภาพตามมาตรฐานของกลุ่ม แอคคอร์

นอกจากนี้ทางโรงแรม มีห้องประชุมสัมมนาไว้คอยบริการ จำนวน 3 ห้อง เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ทั้ง บริษัทเอกชน และหน่วยงานราชการที่มีความต้องการในการจัดประชุมสัมมนานอกสถานที่ ด้วยสถานที่ที่มีความสะดวกและ ทันสมัยด้วยอุปกรณ์

แผนที่ตั้งโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท



รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท

- ก) โฉนดเลขที่ 10775,10779 และ น.ส.3ก. เลขที่ 1274,1275 และ 2035 มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 0 งาน 27 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน แยกจากถนนสายรอบเกาะ (ทล.4169) ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
- ข) สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ได้แก่
- อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น จำนวน 48 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ล็อบบี้ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ
 - ห้องพักริวิลล่าจำนวน 40 ห้อง
- ค) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการดำเนินการกิจการ โรงแรม เมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท

ราคาซื้อขาย

ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ใน โรงแรม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 828,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบแปดล้านบาท)

1. ราคาประเมินของบริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2553 เท่ากับ 895,000,000.00 บาท(แปดร้อยเก้าสิบล้านบาท) โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการดำเนินการประเมินเป็นเกณฑ์
 2. ราคาประเมินของ บริษัท โปร แอปไพร์ซ จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2553 เท่ากับ 881,783,000.00 บาท (แปดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นสามพันบาท) โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการดำเนินการประเมินเป็นเกณฑ์
- ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ และราคาประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัท อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด		บริษัท โปร แอปไพร์ซ จำกัด	
ราคา (บาท)	วันที่ประเมิน	ราคา (บาท)	วันที่ประเมิน
895,000,000	25 พฤษภาคม 2553	881,783,000	7 พฤษภาคม 2553
ตามวิธีรายได้		ตามวิธีต้นทุน	

ราคาประเมินของ บริษัท อินเทอร์เน็ตฯ จำกัด ถ้าปรับตามสัญญาจัดหาประโยชน์ ซึ่งกองทุนจะไม่ได้รับรายได้ทั้งหมดของโรงแรมฯ จะทำให้ราคาประเมินลดลงเป็น 732,330,000 บาท (สัญญาจัดหาประโยชน์ที่กองทุนรวม ทำกับ ผู้เช่า มีระยะเวลา 15 ปี)

ราคาประเมินของบริษัท โปรแอปไพร์ซจำกัด หากไม่รวมทรัพย์สินในส่วนของสปอร์ตคลับ ราคาประเมินจะลดลง เป็น 869,863,500 บาท

กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินในราคา 828,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (บริษัท อินเทอร์เน็ตฯ จำกัด ปรับตามสัญญาจัดหาประโยชน์) ร้อยละ 13.06

3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประกอบกิจการ โรงแรมทั้งหมด จาก บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนรวมจะดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องและจะนำที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เช่าแก่บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบกิจการโรงแรมต่อไป และจ่ายค่าเช่าให้แก่ กองทุนรวมต่อไป

ในการนำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าว กองทุนรวมจะทำสัญญาให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี โดยผู้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่า ภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ และค่าจดทะเบียนการเช่าผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกครั้งละ 3 ปี โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด 1 ปี ทั้งนี้การต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า และข้อตกลงเรื่องค่าเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าผิดสัญญาในข้อนี้ ผู้เช่าตกลงและรับทราบว่ากองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในส่วน of ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับภายใต้สัญญานับนี้ (ค่าเช่าตลอด 15 ปี) กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปของค่าเช่า ดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 62.00 ล้านบาทต่อปี ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดวงเงินค้ำประกันไม่ต่ำกว่า 62.0 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในช่วงปีที่ 1
- ปีที่ 2 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 64.00 ล้านบาทต่อปี ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดวงเงินค้ำประกันไม่ต่ำกว่า 64.0 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในช่วงปีที่ 2
- ปีที่ 3 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 66.00 ล้านบาทต่อปี ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดวงเงินค้ำประกันไม่ต่ำกว่า 66.0 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในช่วงปีที่ 3
- ปีที่ 4 - 5 ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 67.00 ล้านบาทต่อปี ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดวงเงินค้ำประกันแต่ละปีไม่ต่ำกว่า 67.00 ล้านบาท ต่ออายุแบบปีต่อปี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในช่วงปีที่ 4 - ปีที่ 5

นอกจากนั้นผู้ค้ำประกันตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ร่วมค้ำประกัน ในวงเงิน 326 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในระหว่างช่วงปีที่ 1-5 อีกด้วย

ผู้ค้ำประกัน

นิติบุคคล 1 : บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

ค้ำประกันส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

- นายสาคร ชนะไพฑูรย์
- นางสาวกรภัทร ประพฤติกุศล
ประธานบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

นิติบุคคล 2 : บริษัท เฉวง โคลฟ ริโซเทล จำกัด

ค้ำประกันส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท เฉวง โคลฟ ริโซเทล จำกัด

- นางสาวกรภัทร ประพฤติกุศล
ประธานบริษัท เฉวง โคลฟ ริโซเทล จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

ปีที่ 6-15 รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

$$\left[\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ \downarrow \\ 58 \text{ ล้านบาทต่อปีประกัน} \\ \text{โดยผู้ถือหุ้น} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow \\ (*\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 60\% \end{array} \right]$$

* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการ โรงแรม – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน

โดยมีผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ร่วมยินยอมทำสัญญาผู้ถือหุ้นรับผิดชอบตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า (วงเงินค่าประกันเท่ากับค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี)

ผู้ถือหุ้น

นิติบุคคล 1 : บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

ผู้ถือหุ้นส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

- นายสาคร ชนะไพฑูรย์
 - นางสาวกรภัทร ประพุดติชอบ
- ประธานบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

นิติบุคคล 2 : บริษัท เลวงโคฟ รีโซเทล จำกัด

ผู้ถือหุ้นส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท เลวงโคฟ รีโซเทล จำกัด

- นางสาวกรภัทร ประพุดติชอบ
- ประธานบริษัท เลวงโคฟ รีโซเทล จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการอาจกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตั้งอยู่บนชายหาดแม่น้ำ ซึ่งอยู่ด้านเหนือของเกาะสมุย อยู่ระหว่างหาดบ่อผุดและหาดบางโพ อยู่ห่างจากสนามบินนานาชาติเกาะสมุย ประมาณ 10 กิโลเมตร ห่างจากท่าเรือเฟอร์รี่เกาะสมุย ประมาณ 10 กิโลเมตร และห่างจากแหล่งท่องเที่ยวชายหาดเฉวง ประมาณ 15 กิโลเมตร ซึ่งชายหาดแม่น้ำ เป็นชายหาดที่สวยงามแห่งหนึ่งของเกาะสมุยมีลักษณะชายหาดที่ยาว แต่ไม่กว้าง โดยโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท มีพื้นที่หน้าหาดติดทะเลประมาณ 65 เมตร เป็นชายหาดที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบเหมาะสำหรับมาพักผ่อน และต้องการความเป็นส่วนตัวและยังใกล้กับสนามกอล์ฟสันติบุรี สมุย สนามกอล์ฟชื่อดังที่จัดแข่งการแข่งขันระดับชาติเป็นประจำทุกปีและเป็นที่ยื่นชอบของนักกอล์ฟทั่วโลก โดยอยู่ห่างจากโรงแรมฯ ประมาณ 2 กิโลเมตร

ภาพรวมการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้



5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการเอาประกันภัยความเสี่ยงภัย (Property All Risks) และประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม จะทำการประกันในทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง อย่างเพียงพอและเหมาะสมตามลักษณะของการดำเนินธุรกิจโรงแรมและลักษณะการบริหารของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยพึงกระทำ เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าโดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเอง

6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เข้าได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

7. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

ในกรณีการจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมครั้งแรกให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- (1) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว
- (2) **ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2** บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อ โดยผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 (ผู้จองซื้อทั่วไป) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษได้ และในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป เหลือจากการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษ บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้

8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากกองทุนรวมในรูปของเงินปันผล ซึ่งกองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี หนึ่ง กรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วย

ลงทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมนี้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจได้รับส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าของหน่วยลงทุนอีกด้วย

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะดอกเบี้ย เศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนความผันผวนทางการเมืองและการชุมนุมประท้วง ส่งผลกระทบต่อตลาดการทองเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของโรงแรม เนื่องจากอัตราการเข้ามาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศลดลง และอัตราการเข้าพักของโรงแรมลดลง และผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

10. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่อย่างใด

**คำถามและคำตอบที่นำรู้เกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับ
วิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม**

1. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร

การขอรับหนังสือชี้ชวนและการเปิดบัญชีกองทุนรวม

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขาย จัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ พร้อมกับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่ยื่นจะลงทุน และบริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ คู่มือผู้ลงทุน คำขอเปิดบัญชีกองทุนรวม (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยเปิดบัญชีกองทุนรวม) คำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และผู้สนับสนุนการขาย ในวันและเวลาทำการ

เงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขาย หรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาท) และเพิ่มทริคูลของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน
- (3) กรณีมีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามหากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ
 - ฝากไว้ที่บริษัทหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เช็ค คราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชี ธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่ที่จองซื้อและปิดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้ เพื่อการรับชำระเงินซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้าน หลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้ บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค คราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคารซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุ ผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อ หน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค คราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินเต็มจำนวนหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้

- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณี พิเศษ

- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผล ประโยชน์ของกองทุน

การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้งื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ด.

- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบตามกรณีตามข้อ (1) – (5) ภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการขายหน่วยลงทุนให้แก่ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้นั้นเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง ให้บริษัทชำระดอกเบี้ยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนระดมทุนได้ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าประโยชน์ต่อกองทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบตามกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (7) กรณีที่มีบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลใดที่ต้องการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของหน่วยลงทุนที่ออกขายทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ต.

เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีครั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่าง ประเทศ) หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่ มี การมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการ เป็น ฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับหรือกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงผลงานภาพการเป็นต่างด้าว และ ถิ่นที่อยู่และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้วผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถ ทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และ วิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะทำการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงกำหนดเวลา ดังกล่าวทางจดหมายโดยพลัน

ในกรณีของผู้ลงทุนต่างด้าวทางบริษัทจัดการ ในฐานะนายทะเบียน มีขั้นตอนการควบคุมดังนี้

1. การตรวจสอบหนังสือเดินทาง
2. ออกใบหุ้น เลขที่ จำนวนหุ้น และมูลค่าหุ้น ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าว
3. กรณีซื้อขายนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ หากมีการ โอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบ
4. กรณีซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อมีการซื้อขายทางตลาดหลักทรัพย์จะทำการสรุปมาให้นายทะเบียนเพื่อ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลและตรวจสอบสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุนต่างด้าว

2. การจัดสรรหน่วยลงทุนกระทำโดยวิธีใด และมีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนอย่างไรบ้าง

- (1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วย ลงทุน ทั้งนี้ ในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องจัดสรรไม่เกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) หากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดบริษัทจัดการหรือบริษัทจัด จำหน่ายหน่วยลงทุนสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2
- (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก "Small Lot First" โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ มากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อ บริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัท จัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียว โดยใช้หลักการจัดสรร ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ วนเป็นรอบๆ จนกว่าจะครบตาม จำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อ หากในการ จัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ดังกล่าวทุกรายในรอบใด บริษัทจัดการหรือ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบ คอมพิวเตอร์
- (4) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ไม่สามารถจัดสรร หน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วย ลงทุนจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (5) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจาก บริษัทจัดการหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อ และยินยอมรับคืนเงินใน กรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

- (6) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนตัวเดียวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อกำหนดพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างตัวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

การจัดสรรหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จะเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3. ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง

1. ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นใน ส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
2. ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

4. ช่องทางใดบ้างที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี

5. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน กระทำได้อย่างไรบ้าง

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนโดยผ่านทาง

1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-686-9500 โทรสาร 02-657-3167

2. ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ

ที่อยู่: เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซ็นจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 02-788-2000

6. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะดำเนินการอย่างไร

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

7. ใครทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ได้แก่ ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ

8. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินได้แก่

1. ชื่อ : บริษัท อินเตอร์ แพร้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

ที่อยู่ : 1340 ซอยอินทามระ 26/2 ถนนสุขุมวิทวินิจฉัย
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0 2693 9431, 0 2693 9454

โทรสาร : 0 2693 7858

2. ชื่อ : บริษัท โปร แอปไพร์ซัล จำกัด

ที่อยู่ : 90/348, 90/350 โครงการบุษราคัมเพลส ซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 18
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0 2276 2626-9

โทรสาร : 0 2276 2624-5

9. ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ไม่มี

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

10. ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษา ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

11. ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด

12. ใครทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

13. ใครทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ได้แก่

ก) นาย บุญเลิศ แก้วพันธุ์พุกภัย

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

ข) นาย เมธี รัตนศรีเมธา

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

ค) นางสาวกัลยารัตน์ ชัยวรพงศา

ที่อยู่: บริษัท เอ็ม อาร์ แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด 706 อาคารเจ้าพระยาทาวเวอร์ เลขที่ 89 ซอยวัดสวนพลู ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กทม.10500 โทรศัพท์ 0-2630-7500 แฟกซ์ 0-2630-7506

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ก) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคหัด 2009 โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงของความสามารถในการชำระค่าเช่าแก่กองทุนรวมของผู้เช่า

2.1) ความสามารถของ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ในการชำระค่าเช่า

งบการเงินของ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด	2550 (ล้านบาท)	2551 (ล้านบาท)	2552 (ล้านบาท)
รายได้	37.58	40.81	38.83
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(33.09)	(42.36)	(35.70)
ดอกเบี้ยจ่าย	(15.18)	(14.00)	(10.07)
ค่าเสื่อมราคา	(18.81)	(24.00)	(24.92)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(29.51)	(39.55)	(31.86)
สินทรัพย์รวม	403.25	389.13	456.49
หนี้สินรวม	344.30	369.73	328.95
ทุน	150.00	150.00	290.00
ขาดทุนสะสม	(91.05)	(130.60)	(162.46)

หมายเหตุ งบการเงินปี 2550 และ 2551 เป็นงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชี

งบการเงินปี 2552 เป็นงบการเงินที่บริษัทจัดทำเพื่อส่งผู้ตรวจสอบบัญชี

ข้อมูลตัวเลขตามตารางที่ 1 สะท้อนภาพรายได้จากทรัพย์สินเพียงระดับหนึ่ง เนื่องจากผลประกอบการในปี 2550-2552 เกิดจากการเปิดบริการในบางส่วน เพื่อทดสอบการดำเนินการของโรงแรม ในขณะที่เตรียมกลุ่มเจ้าหน้าที่และผู้บริหารโรงแรมมีอาชีพและพนักงานเพื่อมาดำเนินการ จนกระทั่งบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ได้ติดต่อกับกลุ่มแอสคอตเพื่อเข้ามาทำการบริหารโรงแรม ซึ่งเงื่อนไขหนึ่งคือการก่อสร้างและปรับปรุงโรงแรม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลของกลุ่มแอสคอต โดยมีการทดสอบการดำเนินการของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มแอสคอต ได้รับมอบการบริหารเต็มรูปแบบไปเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552 โดยได้ส่งผู้บริหารและทีมงาน พร้อมประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ธุรกิจเป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาทิ นำระบบ Accor Global Booking ซึ่งมีฐานลูกค้าของกลุ่มแอสคอตทั่วโลกกว่า 100 ประเทศ เพื่อใช้ในการจองห้องพักและทำการตลาด

ซึ่งจากรายได้ในปี 2550-2552 เกิดขึ้นจากการเปิดบริการในบางส่วน โดยมีการเปิดบริการเพียง 40-50% จากจำนวนห้องพักทั้งหมด ซึ่งรายได้ที่แสดงนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับเปิดบริการเต็ม 100% แล้วนั้น รายได้ของ

บริษัทน่าจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 40% ซึ่งสอดคล้องกับการที่กลุ่มแอดคอร์ดได้เข้ามาทำการบริหาร และได้วางแผนธุรกิจตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

2.2) แหล่งกระแสเงินสดจากโรงแรมอื่นของผู้ถือหุ้น

โรงแรมแควงโคฟ ริโซเทล เป็นอีกหนึ่งโรงแรมในเครือเดียวกัน ซึ่งมีเจ้าของและผู้บริหารชุดเดียวกับบริษัท สมุยบุรีพีช รีสอร์ท จำกัด แต่ไม่ได้มีเครือโรงแรมระหว่างประเทศมาบริหาร ด้วยโรงแรมนี้เป็นโรงแรมที่อยู่ในทำเลหลักบนหาดแควง ซึ่งเป็นหาดที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเป็นอันดับหนึ่งของเกาะสมุย มีชื่อเสียงและมีฐานลูกค้าประจำที่มาหาดแควง โดยลูกค้าส่วนใหญ่ชาวต่างประเทศ และส่วนหนึ่งมาใช้บริการเช่า โดยโรงแรม แควงโคฟ ริโซเทล เปิดดำเนินการต่อเนื่องเข้าปีที่ 10 (เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 มีการปรับปรุงห้องพักทั้งหมด เมื่อปี 2550 แต่ไม่ได้ปิดกิจการ เพราะเป็นการปรับปรุงแบบทยอยทำทีละส่วน) โดยมีที่ตั้งอยู่บนหาดแควงหน้ากว้างราว 100 เมตร มีจำนวนห้องรวม 121 ห้อง แบ่งเป็น โรงแรม 62 ห้อง และ วิลล่า 59 หลัง ราคาค่าเช่าเฉลี่ย 3,971 บาท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 75.29% โดยโรงแรมมีบริการร้านอาหารเป็นที่นิยมโดยเฉพาะของแขกที่มาพักซึ่งทำให้แขกส่วนใหญ่ใช้ทั้งบริการห้องพักและร้านอาหารในโรงแรม ซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มจากบริการอาหารและเครื่องดื่มได้ในระดับที่เป็นรายได้หลักทางหนึ่งของโรงแรม

จากงบบริษัทที่นำเสนอสรรพากรในปี 50 -51 มีรายได้ 23.22 ล้านบาท และ 35.08 ล้านบาท ตามลำดับ ผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 11.21 และ 8.46 ล้านบาท โดยในปี 52 จากงบการเงินที่บริษัทจัดทำเพื่อส่งผู้สอบบัญชี บริษัทมีรายได้รวม 82.36 ล้านบาท ซึ่งได้รวมรายได้อื่นๆ อาทิเช่น ค่าเช่าอาคารพาณิชย์ จำนวน 30 ล้านบาท ทำให้ผลประกอบการที่ผ่านมามีกำไรสุทธิ 46.45 ล้านบาท ฐานะการเงินตามงบบริษัทที่นำเสนอสรรพากรปี 51 ปัจจุบันมีสินทรัพย์ 102.44 ล้านบาท มีหนี้สิน 91.21 ล้านบาท เป็นหนี้เงินกู้กรรมการ โรงแรม จะเห็นว่าโรงแรมดังกล่าวมีฐานะการเงินดีในระดับหนึ่ง ซึ่งทางบริษัทจัดการเห็นว่าบริษัท แควงโคฟ ริโซเทล จำกัด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าคงที่ได้ (ตามตารางที่ 2.2.1)

ตาราง 2.2.1

งบการเงินของ บริษัท แควงโคฟ ริโซเทล จำกัด	2550 (ล้านบาท)	2551 (ล้านบาท)	2552 (ล้านบาท)
รายได้	23.22	35.08	82.36
ต้นทุนขาย และบริหาร	(11.65)	(14.68)	(7.41)
ต้นทุนอาคารพาณิชย์	(21.62)	(26.90)	(28.50)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1.15)	(1.96)	(0)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(11.21)	(8.46)	46.45
สินทรัพย์รวม	105.18	102.44	N/A
หนี้สินรวม	118.10	123.83	N/A
ทุน	30.00	30.00	N/A

หมายเหตุ งบการเงินปี 2550-2551 เป็นงบการเงินของบริษัทที่นำเสนอสรรพากร

งบการเงินปี 2552 เป็นงบการเงินของบริษัทที่จัดทำเพื่อส่งผู้สอบบัญชี โดยตัวเลขในส่วนของสินทรัพย์ หนี้สิน ทุน และขาดทุนสะสม ยังจัดทำไม่เสร็จ ในส่วนของต้นทุนขายและบริหารของปี 2552 ที่ลดลง เนื่องจากในปี 2550-2551 มีต้นทุนในส่วนของก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จึงส่งผลให้ต้นทุนในปีดังกล่าวสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงจากการค้าประกัน

3.1) เงื่อนไขหนังสือการค้าประกันค่าเช่าแบบปีต่อปี รวมทั้งสิ้น 5 ปี ดังนั้นผู้ลงทุนจึงต้องพิจารณาปัจจัยพื้นฐานธุรกิจของอุตสาหกรรมโรงแรมในเกาะสมุย และความสามารถในการบริหารธุรกิจของบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด โดยรายละเอียดของการค้าประกันค่าเช่ามีดังต่อไปนี้

3.1.1 ผู้เช่า จะต้องค้าประกันรายได้ค่าเช่า โดยการจัดหาหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ ตามรายละเอียด ดังนี้

ปีที่ 1	จำนวน	62	ล้านบาท
ปีที่ 2	จำนวน	64	ล้านบาท
ปีที่ 3	จำนวน	66	ล้านบาท
ปีที่ 4-5	จำนวน	67	ล้านบาท

มาค้าประกัน แบบปีต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุน จึงมีความเสี่ยงที่ทางธนาคารอาจจะไม่ออกหนังสือการค้าประกันให้กับผู้เช่าในปีใดก็ได้

3.1.2 นอกจากการค้าประกันในข้อ 3.1.1 ผู้เช่า และผู้ค้าประกัน ยังประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุนรวมในรูปแบบการค้าประกันนิติบุคคล และการค้าประกันส่วนบุคคล อีกชั้นหนึ่ง ภายในช่วงระหว่าง 5 ปีแรก ในมูลค่าทั้งหมดของวงเงินค้าประกันตามรายละเอียด ในข้อ 3.1.1 = รวมทั้งสิ้น 326 ล้านบาท

3.1.3 ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปจะไม่มีหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ แต่ผู้ค้าประกันตามรายละเอียดด้านล่างจะร่วมกันค้าประกันค่าเช่าขั้นต่ำที่ 58 ล้านบาทต่อปี

ผู้ค้าประกัน

นิติบุคคล 1 : บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

ค้าประกันส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

- นายสาคร ชนะไพฑูรย์
 - นางสาวกรภัทร ประพฤดิชอบ
- ประธานบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

นิติบุคคล 2 : บริษัท เฉวงโคฟ ริโซเทล จำกัด

ค้าประกันส่วนตัว : กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท เฉวงโคฟ ริโซเทล จำกัด

- นางสาวกรภัทร ประพฤดิชอบ
- ประธานบริษัท เฉวงโคฟ ริโซเทล จำกัด
- นายวรเดช ส่งตระกูล

หมายเหตุ บุคคลค้าประกันทั้ง 3 คน มีธุรกิจส่วนตัวด้านโรงแรมร่วมกันบนเกาะสมุย 3 โรงแรม คือ

1. โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท (บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด)
2. โรงแรมเฉวงโคฟ ริโซเทล (บริษัท เฉวงโคฟ ริโซเทล จำกัด)
3. โรงแรมสมุย ริโซเทล (บริษัท สมุย อินเตอร์เนชั่นแนล ริโซเทล) และนายวรเดช ส่งตระกูล ยังมีกิจการอู่เรือเฟอร์รี่ที่จ.ภูเก็ต

3.2) การบริหารความเสี่ยงของการค้าประกัน

3.2.1 มูลค่าของทรัพย์สินที่ใช้ค้าประกัน

ก) หนังสือค้าประกัน : มีมูลค่าตามหลักประกันที่ผู้เช่าจะได้ดำเนินการค้าประกันไว้กับ ธนาคารพาณิชย์ตามวงเงินค้าประกันตามข้อ 3.1.1 ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกเงินจากหลักประกันคือ หนังสือค้าประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ ตามข้อ 3.1.1 ในกรณีผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้

ข) สิทธิเรียกร้องการชำระหนี้(ค่าเช่าค้างจ่าย) จากผู้ค้าประกัน: ผู้จัดการกองทุนสามารถเรียกร้องให้ผู้ค้าประกัน ชำระหนี้(ค่าเช่าค้างจ่าย)ให้กับกองทุนรวม ตามภาระค้าประกัน ข้อ 3.1.2 และ 3.1.3 โดยรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล 2 รายที่สนับสนุนการค้าประกันดังกล่าวที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินร่วม มีดังต่อไปนี้

- บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด ตามงบการเงินที่บริษัทนำเสนอส่งผู้ตรวจสอบบัญชี ซึ่งเป็นข้อมูลของผลประกอบการในการเปิดบริการบางส่วน และช่วงของการทดสอบดำเนินการ รวมถึงการก่อสร้างและปรับปรุงโรงแรมเพื่อให้ได้มาตรฐาน แอคคอร์กรุ๊ป ปี 2552 มีภาระหนี้รวม 328.95 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธนาคารกรุงไทย 307.70 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้า 4.32 ล้านบาท หนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 8.94 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 8.0 ล้านบาท) มีสินทรัพย์รวม จำนวน 456.49 ล้านบาท และมีส่วนผู้ถือหุ้นสุทธิ 127.57 ล้านบาท
- บริษัท เจวงโคฟ ริโซเทล จำกัด ตามงบการเงินที่บริษัทนำเสนอส่งผู้ตรวจสอบบัญชี ปี 2552 มีรายได้จากห้องพัก 82.36 ล้านบาท รายได้รวม 132.49 ล้านบาท ต้นทุนรวมสุทธิ 14.47 ล้านบาท กำไรสุทธิ 74.95 ล้านบาท

และจากงบการเงินที่นำเสนอสรรพากร ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2551 มีภาระหนี้รวม 123.83 ล้านบาท ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน

-เงินเบิกเกินบัญชี (ธนาคารกรุงไทย)	5.00 ล้านบาท
-เจ้าหนี้การค้า	1.63 ล้านบาท
-เงินกู้กรรมการ	84.57 ล้านบาท
-หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ	2.49 ล้านบาท

หนี้ระยะยาว

-เงินกู้ระยะยาว (ธนาคารกรุงไทย)	30.13 ล้านบาท
รวมหนี้สินทั้งสิ้น	123.82 ล้านบาท

3.2.2 การควบคุมฐานะของผู้ค้ำประกันที่เป็น นิติบุคคล 2 ราย : กองทุนรวม กำหนดเงื่อนไขตลอดอายุการ
เข้าให้ผู้ค้ำประกันนิติบุคคล 2 ราย ข้างต้น ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับ
อนุมัติจากกองทุนรวม(ยกเว้นในข้อ 3.2.2 ค) ก่อนทำรายการ ดังต่อไปนี้

3.2.2 ก. มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม ผู้ค้ำประกันนิติบุคคล 2 รายไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้น
หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) หรือผู้จัดการทั่วไป (General Manager)

3.2.2 ข. โอนสิทธิการเช่า (กรณีบริษัท เจวงโคฟ รีโซเทล จำกัด) ให้กับ ผู้อื่นเพื่อประกอบกิจการ
แทน

3.2.2 ค. ก่อหนี้ใหม่เกิน 20.0 ล้านบาท

และให้ผู้ค้ำประกัน นิติบุคคล 2 รายตามที่กล่าวข้างต้นต้องจัดส่งงบการเงินทุกไตรมาส มาให้บริษัท
จัดการตรวจสอบ หากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการถือว่าผิดสัญญาค้ำประกัน
และอาจมีผลต่อการต่อสัญญาการเช่าบริหารทรัพย์สิน ของกองทุนรวม กับผู้เช่า คือ บริษัท สมุยบุรี บีช รี
สอร์ท จำกัด โดยหากกองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่ากับ ผู้เช่า กองทุนจะจัดหาผู้เช่ารายใหม่ซึ่งไม่มีส่วน
เกี่ยวข้องกับผู้เช่าเดิม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของกองทุนได้มาบริหารทรัพย์สินแทน

4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการเมืองรวมตัวประท้วงรัฐบาลของ
ประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นใน
ประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท สภาวะ
ทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย
ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการ
เปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี
รีสอร์ท สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบกิจการ ธุรกิจ โรงแรมนับเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการ
โรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้น การที่
กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการ โรงแรมและหากผู้เช่า
ตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการ โรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่
กำหนดหรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของ
กองทุนรวมได้

6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจาก สภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การ
เพิ่มขึ้นของจำนวน โรงแรม ในเกาะสมุย การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวน โรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวน โรงแรม
หรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของนักท่องเที่ยว เพราะหากพฤติกรรมของผู้บริโภคมักจะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจาก โครงการ อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในทันทีที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของโรงแรมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ข.) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อย่างไรก็ตามการตรวจสอบดังกล่าวแม้กระทำโดยผู้ที่มีคุณภาพ และเป็นกรกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่ากรเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสารสนเทศรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าของทรัพย์สินทางบัญชีของกองทุนรวม อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมอง

ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดโครงการ

2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลในปีต่อไป

3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (*All Risks Insurance*) และจะให้ผู้เช่าทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (*Business Interruption Insurance*) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีใ้ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในขนาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในขนาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้รับไว้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐานหรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่นการลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายต่างๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการ โรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหาร โรงแรมจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้า น้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุกๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินกิจการ โรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ ทำให้รายได้ของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารโรงแรม และ/หรือบ้านพัก(วิลล่า)บางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว หรือ สามารถนำอาคาร โรงแรม และ/หรือบ้านพัก(วิลล่า)ดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆ ได้

8) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าหลังจากพ้นระยะเวลา 15 ปี แรก

ในการที่กองทุนรวมและผู้เช่าไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะต้องมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดในปีที่ 15 และ/หรือ ทุกๆ 3 ปีหลังจากนั้น ในกรณีดังกล่าวอาจจะมีผลให้กองทุนรวมต้องดำเนินการเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า ดังนั้นเพื่อเป็นการลดผลกระทบดังกล่าว ก่อนการลงทุนทางโรงแรมฯ จะจัดให้ผู้บริหาร โรงแรม ให้สิทธิแก่บริษัทบริหารโรงแรมรายใหม่ ที่กองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และแต่งตั้งเข้าบริหาร โรงแรมทดแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขซึ่งอาจไม่เหมือนเดิมในสัญญาบริหาร โรงแรม แต่ต้องเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม

9) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหาร โรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหาร โรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหาร โรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหาร โรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหาร โรงแรมกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหาร โรงแรมและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหาร โรงแรมรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหาร โรงแรมรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหาร โรงแรมมีอาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหาร โรงแรมรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหาร โรงแรมนี้ขึ้นเนื่องจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหาร โรงแรมรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

11) ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

12) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณ โดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

13) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาพภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้ การที่กองทุนรวมมีขนาดการจดทะเบียนที่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

14) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าของผู้เข้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ออกหาประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่า ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าแสดงให้กองทุนรวมเห็นว่ามีความผิดปกติใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญ อาทิ ไข้หวัดนก ไข้หวัด2009 โดยเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นกรณีชั่วคราว กองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจพิจารณาให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าคงที่

หากเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นกรณีถาวร กองทุนรวมและผู้เช่าจะเจรจากันเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

ทั้งนี้ค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

- ก. ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา
- ข. ค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount)
- ค. ค่าเช่าอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา(ถ้ามี)

โดยทางกองทุนรวม มีกำหนดให้มีการค้างชำระได้ไม่เกิน 60 วัน โดยกองทุนรวมคิดดอกเบี้ยปรับตามอัตราดอกเบี้ยปรับตามประกาศจากธนาคารแห่งประเทศไทย

- (2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้เช่ามีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพักของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ให้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ

หากในอนาคตการให้บริการห้องพักในเกาะสมุยมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นซึ่งอาจรวมถึงแอคคอร์กรุ๊ป ได้ก่อสร้างโรงแรมขึ้นใหม่หรือปรับปรุงโรงแรมที่มีอยู่เดิมให้ดีกว่าโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท อาจส่งผลให้ผู้ให้บริการของ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม**

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่มี
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
2.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ จะเรียกเก็บ ค่า ใช้จ่ายในการตรวจสอบตราสารหนี้ทรัพย์สินของกองทุน ในอัตราที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี
3.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.6 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่ จัดจำหน่าย สำหรับภาระค่าธรรมเนียมครั้งต่อไป จะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อย ละ 3 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย
3.7 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามจำนวนที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 15,000 บาทต่อท่านต่อครั้ง
3.8 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ - ค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการ กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบกำหนด ระยะเวลาบริหารกองทุน 5 ปี นับแต่วันจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่ สาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการ ประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการ โดยตรง	อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ของปีล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี

หมายเหตุ

** เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

คำเตือน / ข้อเสนอแนะ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ ซีไอเอ็มบี ไทย ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ ซีไอเอ็มบี ไทย ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด
- ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ เช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอดูได้ที่บริษัทจัดการ ตัวแทนสนับสนุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน : 30 เมษายน 2553