

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี

Luxury Real Estate Investment Fund (LUXF)



หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี
Luxury Real Estate Investment Fund
(LUXF)

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 27 สิงหาคม 2567

“การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา
- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว
- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 – 4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่บริษัทจัดการ : ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2838-1800
Website : www.eastspring.co.th
Email : contactus.th@eastspring.com

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | ชื่อโครงการจัดการ (ไทย) | โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี |
| 1.2 | ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) | Luxury Real Estate Investment Fund |
| 1.3 | ชื่อย่อ | LUXF |
| 1.4 | ประเภทโครงการ | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอได้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม |
| 1.5 | ลักษณะโครงการ | ระบุเฉพาะเจาะจง |
| 1.6 | อายุโครงการ | ไม่กำหนดอายุโครงการ |
| 1.7 | วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม | 24 เมษายน 2551 |

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ

- | | | |
|-----|------------------------------|---|
| 2.1 | จำนวนเงินทุนของโครงการ | 1,965,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบล้านบาท) |
| 2.2 | มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน | 9.80 บาท (เก้าบาทแปดสิบสตางค์) |
| 2.3 | จำนวนหน่วยลงทุน | 196,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนหน่วย) |
| 2.4 | ประเภทของหน่วยลงทุน | ระบุชื่อผู้ถือ |
| 2.5 | ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย | 10.00 บาท (สิบบาท) บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) |
| 2.6 | มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ | 10,000.00 บาท หรือ 1,000 หน่วย (หนึ่งหมื่นบาทหรือหนึ่งพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000.00 บาท หรือ 100 หน่วย (หนึ่งพันบาทหรือหนึ่งร้อยหน่วย) |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะโรงแรมหรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตเปิดโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหุ้นของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนโดยซื้อทรัพย์สินที่ลงทุน (ตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในโครงการ) ที่ บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย อยู่ในปัจจุบัน และจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด ประมาณร้อยละ 99) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พักเป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อกองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ อีเอชวาย ต่อสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอชวายและป่าเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ของป่าเกาะ และ อีเอชวายตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป

ภายหลังจากศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้จัดให้มีการยื่นเสนอราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 บริษัทจัดการจึงได้นำรายชื่อผู้ชนะการเสนอราคาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2555 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ชีสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะยาวเพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากประจำในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

5.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทุนได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งใช้ในโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ซึ่งประกอบด้วย

- (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมถึง ระบบสาธารณูปโภคใดๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว เช่น ท่อประปา ท่อน้ำเสีย เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดของโฉนดและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3 ก) ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

เลขที่โฉนด/ เลขที่นส.3 ก.	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2881	2	1726	เกาะยาวน้อย	เกาะยาว	พังงา	60-0-32.6
					รวม	60-0-32.6

นส.3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1133	20	4725 III 85	เกาะยวน้อย	เกาะยาว	พังงา	00-3-85
1910	59	4725 III 85	เกาะยวน้อย	เกาะยาว	พังงา	10-3-18
1911	60	4725 III 85	เกาะยวน้อย	เกาะยาว	พังงา	8-0-38
					รวม	19-3-41
					รวมทั้งหมด	79-3-60.5

ทั้งนี้ ป่าเกาะตกลองจะจัดการให้เอกสารสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อส่วนที่เหลือ 3 ฉบับ เปลี่ยนจาก นส.3ก. เป็นโฉนดที่ดินโดยสมบูรณ์และมีผลถูกต้องตามกฎหมายภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ โดยป่าเกาะตกลองจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดเพียง ผู้เดียว โดยกองทุนรวมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จะให้ความร่วมมือกับป่าเกาะในการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและป่าเกาะ จะทำการขออนุญาตโฉนดที่ดิน ในที่ดินส่วนที่เหลืออีก 3 แปลง หลังจากที่ตั้งกองทุนรวม

หมายเหตุ : ในปัจจุบัน น.ส.3ก ฉบับ เลขที่ 1910 และ 1911 จำนวนทั้ง 2 ฉบับได้ถูกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเรียบร้อยแล้ว และในการเจรจาประนีประนอมยอมความระหว่างกองทุนรวมกับป่าเกาะกองทุนรวมยินยอมให้หน้าที่ดังกล่าวของป่าเกาะระงับลง

(ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวข้างต้น รวมถึงงานระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งตรา เช่น เครื่องปรับอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ที่ใช้ในโครงการ ชิคส์เซ้นส์ ยาวน้อย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ 161 ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร
- (2) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร

- (3) อาคารส่วนสนับสนุนและอาคารบริการส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และ เพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร

ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวให้รวมหมายถึง พื้นที่ระเปียง ทางเดินและสระว่ายน้ำ

5.2 สัถหาริมทรัพยที่ลงทุน

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์สัถหาริมทรัพยที่ลงทุน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พัก เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องเสียง เครื่องปรับอากาศ โทรศัพท์ โทรทัศน์ เครื่องเล่น DVD ตู้แช่ไวน์ ตู้เย็น และเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้ในสัถหกลางของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย เช่น เตาปรุงอาหาร เครื่องครัว เครื่องซักริต และเครื่องใช้ไฟฟ้า รถกอล์ฟ เป็นต้น นอกจากนี้ยังรวมถึงเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากสัถหาริมทรัพยที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารสัถหาริมทรัพยเป็นอย่างไร

- 6.1 ตามกำหนดเดิมของโครงการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพยสินที่ลงทุนโดยการให้เข้าทรัพยสินแก่บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี* หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง เพื่อให้บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด นำทรัพยสินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย ต่อไป โดยอีเอชวาย จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือค่าเช่าคงที่ซึ่งมีอัตรา 8 ล้านบาทต่อเดือน (โดยชำระเงินตามกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยในกรณีที่มียอดค่าเช่าคงค้าง กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าตกลงและ/หรือปากะจะ ชำระยอดค่าเช่าคงที่คงค้างทุกครึ่งปีบัญชีของกองทุนรวม สิ้นเดือน มิถุนายน และธันวาคม) และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคิดคำนวณค่าเช่าตามสูตรที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนดขึ้น (รายละเอียดปรากฏตามสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนของสัญญาเช่าทรัพยสิน) ทั้งนี้ บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด จะดำเนินการให้บริษัท สรรพสัมพัธ จำกัด (Sarppasamphat Limited) เป็นผู้บริหารโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย ต่อไปเช่นเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด ให้ค้ำมั่นแก่กองทุนว่าจะต่อสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้อีเอชวาย ต่อสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

- 6.2 จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอสวายและป่าเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ของป่าเกาะ และ อีเอสวายตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติให้ปรับโครงสร้างการชำระหนี้และการเพิ่มเติมหลักประกัน โดยลดระยะเวลาสัญญาเช่าทรัพย์สินของบริษัท อี.เอส.วาย จำกัด ให้มีผลสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 (วันสุดท้ายของรอบปีบัญชีที่ 4 ของกองทุน) และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป พร้อมกับยกเลิกโครงสร้างของค่าเช่า โดยบริษัท อี.เอส.วาย จำกัด ในฐานะผู้เช่าและบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนตกลงจะจ่ายเงินชดเชยเพื่อให้กองทุนให้มีรายได้ขั้นต่ำเพื่อจ่ายเงินปันผล (รายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทุน) ในอัตราร้อยละ 7 ในปีี่ 4 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการเช่าและสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีผลให้การรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมในปีที่ 5 ถูกยกเลิก และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำสั่งให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อรายอื่นมาแทนต่อไป
- 6.3 ภายหลังจากศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำสั่งให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้จัดให้มีการยื่นเสนอราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 บริษัทจัดการจึงได้นำรายชื่อผู้ชนะการเสนอราคาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2555 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ซีเอสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง ทั้งนี้ เอสแอลเอช จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยเอสแอลเอช จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

สรุปประเด็นและเนื้อหาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับเอสแอลเอช

ค่าเช่าคงที่: (Fixed Lease Fee)	70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือนโดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
ค่าเช่าแปรผัน: (Variable Rent)	การคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังนี้ กรณีที่ 1: หาก ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) มากกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100 ของ [“เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee)] ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80 ของ [”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า กรณีที่ 2: หาก ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) น้อยกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) แต่มากกว่า “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพียง โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ ค่าเช่าแปรผัน = “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) หมายเหตุ 1: เงินคงเหลือ (Residue Amount) คำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees (“Mgt”) ประกอบด้วย 1.1 ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของ รายได้รวม (Gross Revenues) และ 1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก (2) เงินสำรองค่าเฟอริเตอร์ และค่าวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม

	หัก (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Ins&PropTax”) เท่ากับ เงินคงเหลือ (Residue Amount) เพื่อความเข้าใจสูตรการคำนวณ เงินคงเหลือ (Residue Amount) อาจสรุปได้ดังนี้ $\text{Residue Amount} = \text{GOP} - \text{Mgt} - \text{FF\&E Reserve} - \text{Ins\&PropTax}$ หมายเหตุ 2: เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท ง. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป: เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า
หลักประกันในการเช่า:	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด
การชำระค่าเช่า:	1. ค่าเช่าคงที่รายเดือน : จะชำระล่วงหน้า ภายในวันที่ 15 ของแต่ละเดือน 2. ค่าเช่าแปรผัน : จะชำระภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยอาจมีการชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังตามเหตุการณ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา
อายุของสัญญาเช่า:	3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง
สิทธิในการเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้เช่า:	นอกจากเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (รวมถึงสัญญาเช่าที่ได้ต่อออกไป) โดยไม่ต้องชำระค่าชดเชยใดแก่กองทุนรวม หาก 1. ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 18 เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ ภายหลังจากที่ได้ชำระทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 18 เดือน

	2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายรวมถึงข้อบังคับอื่นๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเหตุการณ์ดังกล่าว มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขหรือเยียวยาเหตุดังกล่าวได้
สิทธิในการเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยกองทุนรวม:	นอกเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของผู้เช่า 1. ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปีกองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากในช่วงอายุสัญญาเช่าใด รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ ดังนี้ ก. ปีที่ 1- 3 : ปีละ 70 ล้านบาท โดยในกรณีของปีที่ 1 – 3 ให้ใช้ค่าเช่าปีที่ 3 ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีเพียงปีเดียว (ไม่นำรายได้ค่าเช่าของปีที่ 1 และปีที่ 2 มารวมคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปี) ข. ปีที่ 4- 6 : ปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7- 9 : ปีละ 100 ล้านบาท ง. ปีที่ 10 -12 : ปีละ 110 ล้านบาท อนึ่ง (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินชดเชยค่าเช่าเพื่อให้รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำได้ และ (2) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำปีที่เช่า ซึ่งเกิดเหตุสุดวิสัยมารวมในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการเช่าอื่นๆ ทั้งนี้ หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกอย่างน้อย เป็นระยะเวลา 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึง ใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมให้แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2. กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยการบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน โดยกองทุนรวมจะต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่า หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายหลังจากปีที่ 3 ดังนี้ 2.1 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 – 10 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 90 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท

	2.2 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 11 – 15 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 60 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท อนึ่ง กองทุนรวมจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ หลังจากที่ได้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 24 เดือน อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 2 นี้ โดยขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกับของผู้เช่า ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าตามจริงแต่รวมกันไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยมีต้องชำระค่าชดเชยอื่นใดแก่ผู้เช่า
ข้อจำกัดเกี่ยวกับการแข่งขัน (Non Competition)	ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรมหรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนด ได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่ และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (3) อ่าวพังงา (รวมถึงเกาะพีพี) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน ได้แก่ โรงแรม อมันบุรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรม ตรัสรา (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมรายาวดี และโรงแรมภูเก็ต อะ ริทซ์ คาร์ลตันรีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรมดังกล่าวข้างต้น ตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันในภาคหน้า
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรม ชิกรัสเซ็นส์ ยาวน้อยใน 5 ภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน 1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลส์ 3. เกาะบาหลี่ สาธารณรัฐอินโดนีเซีย ซึ่งจะใช้ข้อมูลที่ประกาศโดย STR Global หรือองค์กรอื่นใดที่ทำหน้าที่ในลักษณะเดียวกันตามที่คู่สัญญาจะเห็นชอบร่วมกัน และ 4. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ในการพิจารณาว่า REVPAR ของ International Competitive Set เพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าไรให้คำนวณจากค่าเฉลี่ยของกลุ่มโรงแรมใน 5 ภูมิภาคที่กล่าวแล้วข้างต้น

	โดยให้น้ำหนักแต่ละกลุ่มเท่า ๆ กัน คือ 1 ใน 5 ทั้งนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดหรือเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคดังกล่าวโดยการระบุชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปีหากในงบประมาณประจำปีใดไม่มีการกำหนดเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรายชื่อกลุ่มโรงแรมดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ใช้รายชื่อกลุ่มโรงแรมตามงบประมาณประจำปีของปีก่อน
เหตุสุดวิสัย	- เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชிகส์เซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 - สถานการณ์ใดๆ ในประเทศ เช่น วิกฤต สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ - รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้าเกินกว่าร้อยละ 20 และ - รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 - สถานการณ์ใดๆ ในต่างประเทศ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ภูเขาไฟระเบิด สงคราม หรือการประท้วงของสายการบิน เป็นต้น ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ - รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ - รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ - รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน

	ต่างประเทศ (International Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20
การปรับลดค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย	ในเดือนที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น กองทุนรวมตกลงยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้เช่าในเดือนนั้นๆ และผู้เช่าตกลงยกเว้นค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมสำหรับเดือนนั้นๆ เช่นกัน

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวเกาะยาวน้อย และโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

เกาะยาวน้อยเป็นเกาะที่มีทัศนียภาพที่สวยงามเพราะผู้ที่พักอาศัยสามารถมองเห็นหมู่เกาะต่าง ๆ ในอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาได้ นอกจากนี้ เกาะยาวน้อยยังตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญทั้งกระบี่ พังงาและภูเก็ต

เกาะยาวน้อย เป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ที่เหมาะสมสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการความสงบเงียบและเป็นธรรมชาติ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาและ หมู่เกาะพีพี เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สวยงาม ประกอบกับ บนเกาะยาวน้อยยังมีบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนไม่มาก ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน เกาะยาวน้อยที่พักหุ้ระดับ 5 ดาว อยู่ 1 แห่ง นอกเหนือจากโครงการชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย คือ The Paradise Koh Yao Boutique Beach Resort & Spa ซึ่งเป็นรีสอร์ทขนาด 70 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณหาดโล๊ะ ทางตอนเหนือของเกาะยาวน้อย¹ นอกจากนี้จะเป็นที่พักที่มีลักษณะเป็นบังกะโลริมหาดขนาดเล็กหรือเป็นบ้านพักแบบ Long Stay

โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย จึงเป็นโครงการสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ชอบแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสงบเงียบ นอกจากนี้ การเดินทางไปยังเกาะยาวน้อยยังมีความสะดวกสบายเพราะสามารถเดินทางไปถึงได้ทั้งจากท่าเรือจังหวัดกระบี่และจังหวัดภูเก็ตอีกด้วย

8. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่ลงทุน โดยมีกองทุนเป็นผู้รับประกันภัยในกรณีการประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการให้เอสแอลเอช จัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรณีการประกันภัย ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายขึ้นกับทรัพย์สินที่ให้เอสแอลเอช เช่า รวมถึงจัดให้มีการประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุน โดยกองทุน

¹ ที่มา นิติสาร Trips Magazine, Vol. 11 No.126 April 2007 หน้า 88

ดำเนินการเจรจาให้เอสแอลเอช รับผิดชอบในเบี้ยประกันที่เกิดขึ้นทั้งหมด ตลอดจน ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ ในการจัดให้มีหรือการโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยดังกล่าว

นอกจากการประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินข้างต้นแล้ว เอสแอลเอช อาจจะดำเนินการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมตามที่จำเป็นและสมควร

ทั้งนี้ สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
ประกันการเสี่ยงภัยของทรัพย์สินทุกชนิด	กองทุน	กองทุน	เอสแอลเอช
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	เอสแอลเอช	กองทุน	เอสแอลเอช
ประกันภัยบุคคลภายนอก	เอสแอลเอช	บุคคลภายนอก	เอสแอลเอช

9. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าวเนื่องจากกองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

10. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความตั้งใจจะจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกันไม่เกิน 1/3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ประกอบไปด้วย

- บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สามลม จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด
- บริษัท Germing Frey, Hotel & Resorts PCC.
- บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด (บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)
- ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจมีเพิ่มเติม ซึ่งมีลักษณะตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 กำหนด

11. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือ เสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หลัง จากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามข้อ 6 ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

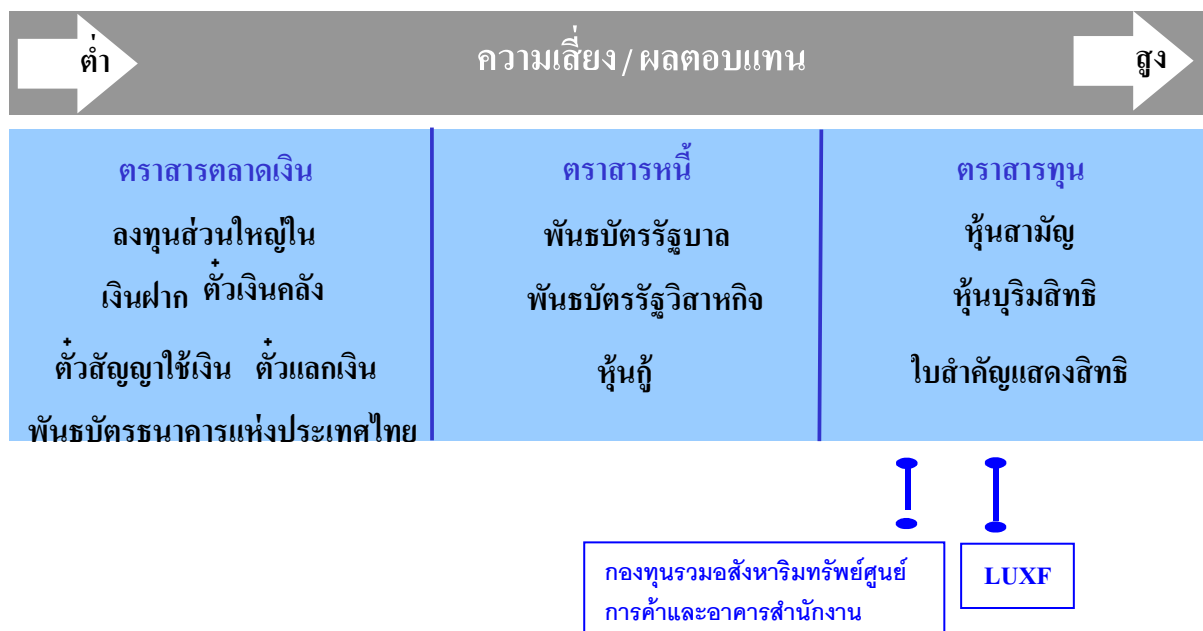
บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และบริษัทจัดการจะเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในการสื่อสารสองทาง (two-way communication)

12. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผล อันเนื่องมาจากผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย หรือโรคระบาด เป็นต้น ซึ่งมีผลให้ผลการดำเนินงานของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่ำกว่าประมาณการได้ รวมถึงการผิตนัดของผู้เช่า เป็นต้น
- ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน (Discount)

- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์ที่จะขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดรอง ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายได้ในทันทีตามความต้องการได้ เนื่องจากปัญหาสภาพคล่องของการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ความล่าช้าในการหาผู้เข้ารายใหม่ตลอดจนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจมีผลต่อรายได้ของกองทุนซึ่งอาจเป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

13. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะวีวี มีความเสี่ยงแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นอย่างไร



14. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่อย่างไร

บุคคลข้างต้นหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา

- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว
- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระ เงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 – 4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

1. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน

บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

1. ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ กรณีที่แนบบัตรข้าราชการ หรือสำเนาบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ขอให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านด้วย
3. สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการ บัญชีกระแสรายวัน (Bank Statement) สำหรับใช้รับเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร และ/หรือ เงินปันผล ทั้งนี้ ชื่อผู้จองซื้อต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากธนาคารเท่านั้น

บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว

1. ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
2. สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนานหนังสือเดินทาง
3. สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการ บัญชีกระแสรายวัน (Bank Statement) สำหรับใช้รับเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร และ/หรือ เงินปันผล ทั้งนี้ ชื่อผู้จองซื้อต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากธนาคารเท่านั้น

นิติบุคคลสัญชาติไทย

1. ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
2. สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 1 เดือน ก่อนวันสิ้นสุดการเสนอซื้อ
3. หนังสือมอบอำนาจฉบับจริง (ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในเอกสารตามข้อ 2
4. สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชีกระแสรายวัน (Bank Statement) สำหรับใช้รับเงินในกรณีที่ไม่ได้มีการจัดสรรและ/หรือ เงินปันผล ทั้งนี้ ชื่อผู้จองซื้อต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากธนาคารเท่านั้น
5. สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

นิติบุคคลสัญชาติต่างดาว

1. ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
2. สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิและหนังสือรับรองบริษัทที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน
3. หนังสือมอบอำนาจฉบับจริง (ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในเอกสารตามข้อ 2
หมายเหตุ เอกสารตามข้อ 2 และ 3 จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยสถานกงสุลไทยที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน
4. สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการ บัญชีกระแสรายวัน (Bank Statement) สำหรับใช้รับเงินในกรณีที่ไม่ได้มีการจัดสรรและ/หรือ เงินปันผล ทั้งนี้ ชื่อผู้จองซื้อต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากธนาคารเท่านั้น
5. สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน ระหว่างวันที่ ในเวลาทำการของบริษัทจัดการหรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืบกำหนด

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

มูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อหน่วยลงทุน : 10,000 บาท
ค่าธรรมเนียมในการซื้อ : ไม่มี

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือ ตัวแทน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน โดยที่จะต้องยื่นเอกสารประกอบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ตามที่บริษัทจัดการ กำหนดให้ครบถ้วน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกหลักฐานการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
 - (ก) ใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตาม ชื่อ ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อ
 - (ข) ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ

การสั่งซื้อหน่วยลงทุน

ซื้อด้วยตนเอง ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ธนาคารทหารไทยธนชาติ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนอื่น ตามเวลาที่กำหนด โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อและระบุจำนวนเงินที่สั่งซื้อให้ชัดเจน พร้อมแนบหลักฐานประกอบการจองซื้อ ดังนี้

ผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่เป็นธนาคารทหารไทยธนชาติ

กรณีชำระด้วยเงินสดได้ถึง : ก่อน 15.30 น.

กรณีชำระด้วยเช็คได้ถึง : ก่อน 14.00 น.

เช็คส่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี”

ผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์

กรณีชำระด้วยเงินสดได้ถึง : ก่อน 14.30*

กรณีชำระด้วยเช็คได้ถึง : ก่อน 13.00*

- เฉพาะบริษัทจัดการเช็คส่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี”
- ผู้จัดจำหน่ายอื่นที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์เช็คส่งจ่ายตามเงื่อนไขที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละแห่งกำหนด

หมายเหตุ * หรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกำหนด

2. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

- (1.1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนดังกล่าวทุกรายรวมกันจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

- (1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป
- (1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อเกินกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ (1.2.1) โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) หรือตามจำนวนที่จองซื้อไว้ แล้วแต่ยอดใดจะต่ำกว่าให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายอีกหนึ่งรอบโดยจะจัดสรรจนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย
- (1.2.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (1.2.4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีดังต่อไปนี้
- (2.1) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเพื่อรักษาชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ
- (2.2) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

(2.3) กรณีที่บริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

- (3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน /ใบกำกับภาษี (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด เว้นแต่ผู้จองซื้อดังกล่าวเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ สน.25/2552 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (ข) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

3. ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 3.1 บริษัทจัดการจะไม่เสนอขายและไม่จัดสรรหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด
- 3.2 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

3.3 บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข่ายยกเว้นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.4 บริษัทจัดการจะแจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดนั้น จำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการข้อ 6.4 บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

4. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถติดตามหรือสอบถามมูลค่าหน่วยลงทุนล่าสุดของกองทุนได้ด้วยวิธีดังนี้

- ก. หนังสือพิมพ์
- ข. Website ของบริษัทจัดการ ที่ www.eastspring.co.th
- ง. ติดต่อสอบถามที่ บลจ.อีสท์สปริง โทร.02-838-1800 หรือศูนย์ที่ปรึกษาการลงทุน โทร.1725

5. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อ

- บลจ.อีสท์สปริง โทรศัพท์ 0-2838-1800
ศูนย์ที่ปรึกษาการลงทุน โทร.1725
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <https://www.eastspring.co.th>
E-mail: contactus.th@eastspring.com
- สำนักงาน ก.ล.ต. (Help Center) โทรศัพท์ 0-2263-6000 หรือ www.sec.or.th

6. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

7. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราชบุรีบูรณะ แขวงราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ 10140

8. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ : 0-2105-4781

9. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ปัจจุบันยังไม่มีแต่งตั้ง ทั้งนี้ รายละเอียดเรื่องการแต่งตั้งระบุในข้อ 18 ของโครงการ

10. ที่ปรึกษา (ถ้ามี)

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน ได้แก่

ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ

93/1 ถนนวิทยุ ลุมพินี ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาของกองทุนและที่ปรึกษาทางการเงิน ปัจจุบันยังไม่มีแต่งตั้ง รายละเอียดเรื่องการแต่งตั้งระบุในข้อ 17.1 และข้อ 17.2 ของโครงการ

11. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ 0-2838-1800

12. ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด โทรศัพท์ 0-2838-1800

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

โทรศัพท์ 0-2299-3144

หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนอื่น ๆ ที่ บลจ.อีสท์สปริง แต่งตั้งเพิ่มเติม

13. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : 1. นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร
2. นายเทอดทอง เทพมังกร
3. นางสาวชมภูณัฐ แซ่แต้
4. นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย
5. นางสาวธรรมาภรณ์ ลิ่มสกุล
6. นางสาวเจียมใจ แสงสี

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช ปี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2645-0080

โทรสาร : 0-2645-0020

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการ

รับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างอิงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นี้เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว ผู้ลงทุนไม่ควรคาดหวังกำไรระยะสั้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ รายได้หลักของกองทุนคือค่าเช่าทรัพย์สิน โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน โดยส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่จะเป็นรายได้หลักของกองทุน

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจอหิวาต์เฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาลที่เพิ่งได้รับการจัดตั้งภายหลังการเลือกตั้งทั่วไป การเปลี่ยนแปลงผู้นำทางการเมือง รวมถึงนโยบายทางการเมืองและเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโครงการ ชิกส์ เซ็นส์ ยาวน้อย สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการทำงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการบริหารงานของ

รัฐบาลชุดใหม่ โดยเฉพาะนโยบายในทางเศรษฐกิจ สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

1.3 ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้นการที่กองทุนมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการโรงแรมและหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการโรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดหรือค่าเช่าแปรผันที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบแก่ผลประโยชน์ของกองทุนได้ นอกจากนี้ โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพิ่งจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2550 นี้ จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต ที่เป็นประกันได้

1.4 ความเสี่ยงจากการมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว

กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว ถ้าหากปัจจัยใด ๆ ที่มีผลกระทบกับโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย นี้จะส่งผลกระทบอย่างมากต่อรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินเพียงชิ้นเดียว (Single Asset) อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงดังกล่าวอาจจะลดลงถ้าหากในอนาคตหากกองทุนรวมภายใต้มติเห็นชอบของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สามารถเพิ่มทุนได้และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น

1.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจาก สภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะยาวน้อย กระบี่ พังงา หรือภูเก็ต การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนโรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้นทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจากโครงการทั่วไป ในกรณีที่นักท่องเที่ยวมีความนิยมในการเข้าพักในโครงการลักษณะนี้

น้อยลง อาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์ สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของ ผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้นๆ อย่างไรก็ตามการตรวจสอบดังกล่าวแม้กระทำโดยผู้ที่มีตรวจสอบที่มีคุณภาพ และเป็นการกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย และแม้จะมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่อยู่ในสาระบบของสำนักงานที่ดินที่อำเภอเกาะ

ยาวนานซึ่งเปิดให้สาธารณชนตรวจสอบได้สำหรับที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ก็มีได้เป็นการรับประกันว่า เอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องจะออกมาโดยถูกต้องหรือสมบูรณ์ตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กองทุนได้ให้ โรงแรมป่าเกาะดำเนินการร้องขอไปยังเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเกี่ยวกับป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวรและ เจ้าหน้าที่ที่ดูแลเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ออกเดินสอบแนวเขตป่าไม้ดังกล่าว เพื่อยืนยันว่าที่ดินที่กองทุน รวมจะลงทุนมีได้อยู่ภายใต้แนวเขตป่าสงวน ป่าไม้ถาวรและเขตอุทยานแห่งชาติ ซึ่งทางป่าเกาะได้รับ เอกสารยืนยันจากหน่วยงานดังกล่าว และได้รับการตรวจสอบจากที่ปรึกษากฎหมายเรียบร้อยแล้ว และ ที่ดินส่วนใหญ่ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม ได้มีการออกโฉนดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของทั้ง ผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผล ให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

2.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชี ไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงาน กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถ ประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการ ดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าทางบัญชีของกองทุนรวมอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้อง ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าผู้ทรัพย์สินตาม รายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

2.2 ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะ ถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวมซึ่งมีค่าเช่าแปรรูปเป็นรายได้หลัก โดยค่าเช่า แปรรูปดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และ ความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตาม

รายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ดังนั้นความผันผวนของค่าเช่าแปรรูปอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

2.3 ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) และจะเจรจาให้ผู้เช่าทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเจรจาให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย อย่างไรก็ตามหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

2.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐาน

หลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่น การลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการ ของกองทุนรวมย่อมไม่ปฏิบัติตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับการประมาณการมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัดเป็นผู้สอบทานประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และพิจารณาความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว

2.5 ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่ดินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และ

อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ เกี่ยวกับการภาษีของเงินปันผลที่กองทุนรวมจ่ายให้แก่ ผู้ถือหุ้นราย หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

2.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็น การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 20 ปีโดยประมาณ การปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับ ทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุกๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือทำให้รายได้ของกองทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาต อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารหรือบ้านพักบางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว หรือ สามารถนำอาคารหรือบ้านพักดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆ ได้

2.8 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หากสัญญาเช่ามีผลสิ้นสุดลง และกองทุนรวมอยู่ในระหว่างดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันการสิ้นสุดของสัญญาเช่าฉบับเก่า จะมีผลกระทบให้กองทุนขาดรายได้จากการให้เช่า ในช่วงเวลาที่ยังไม่มีการเช่า นอกจากนี้ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจได้รับผลกระทบหากผลประโยชน์ที่ได้ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่แตกต่างไปจากเดิม

2.9 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.10 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโครงการและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโครงการรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโครงการรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโครงการมีอาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโครงการรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโครงการนี้อันเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโครงการรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.11 ปัจจัยต่างๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใดหรือจากกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการ โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 2 ครั้งต่อปี อย่างไรก็ตามรายได้ของกองทุนรวมนั้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า รายได้อื่นที่กองทุนรวมจะได้รับความสามารถในการบริหารโครงการของผู้บริหารโครงการ ภาวะเศรษฐกิจ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงปัจจัยอื่นที่อยู่นอกการควบคุมของกองทุนรวม หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ที่เพียงพอ และเป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

2.12 ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

2.13 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

2.14 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (*bid-offer*) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (*bid-offer*) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้การที่กองทุนมีขนาดการจดทะเบียนที่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจจะแตกต่าง

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

2.15 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการความไม่ถูกต้อง สมบูรณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน

เพื่อให้เกิดความมั่นใจก่อนที่กองทุนรวมจะตัดสินใจลงทุนก่อนการลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี ผู้จัดการกองทุนรวมร่วมกับที่ปรึกษากฎหมาย (ตามที่ระบุไว้ในโครงการข้อ 17.3) และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินโดยละเอียด และได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินที่จะลงทุน (due diligence) โดยเฉพาะในการตรวจสอบที่มาของเอกสารสิทธิของที่ดินที่จะลงทุน รวมถึงการดำเนินการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขอเอกสารยืนยันจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ว่าที่ตั้งของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย มิได้ตั้งอยู่บนที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน หรือเขตป่าไม้อาวาร อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สิน อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่ สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบทางเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้จัดการกองทุนรวมและผู้ประเมินราคา นอกจากนี้ ทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่มีความสมบูรณ์ ถูกต้องตามกฎหมายบางประการ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (due diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมและที่ปรึกษากฎหมายไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ในทางปฏิบัติ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดความเสี่ยง ค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ ถูกต้องของทรัพย์สินดังกล่าว

2.16 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับ

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผัน แม้อัตราคงที่ ยังคงเป็นรายได้หลักของกองทุน

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)

	เพดาน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี

2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน* (ตามที่จ่ายจริง)

	เพดาน
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนใหม่	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ

3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม* (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ)

	เพดาน
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00%
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05%
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.20%
3.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00%
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี
3.6 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย การจัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน 3.6.1 ในการเสนอขายครั้งแรก 3.6.2 ในการเสนอขายครั้งต่อไป	ไม่เกิน 2.25% ของจำนวนเงินเท่าที่ได้จำหน่ายและจัดสรรให้แก่ ผู้จองซื้อ ทั่วไป โดยจะไม่รวมส่วนที่ได้มีการจำหน่ายและจัดสรรให้แก่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เกิน 3.00% ของจำนวนเงินที่จำหน่าย
3.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี
3.8 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี

	เพดาน
3.9 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
3.9.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 1.00%
3.9.2 หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 1.00%
3.10 [ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01 % ของ nav]	ไม่มี
3.11 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ

* ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

ทั้งนี้ อัตราค่าใช้จ่ายข้างต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด หรือตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อมูลที่สำคัญ (เพิ่มเติม)

1. ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมปิด และอาจไม่กำหนดอายุโครงการ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมได้ จนกว่าจะมีการเลิกกองทุนรวมและมีการเปลี่ยนเงินคืนแก่ผู้ลงทุนตามมูลค่าที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น

2. ลักษณะเฉพาะของการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท freehold และ leasehold

	กองทุนรวมที่ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (free hold)	กองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (lease hold)
1.กรรมสิทธิ์	เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่มีสิทธิในการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงที่ทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น
2.มูลค่าของกองทุน	อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามราคาอสังหาริมทรัพย์	ลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง ดังนั้น เมื่อเลิกกองทุน ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินคืน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจลดลงถึงศูนย์บาทได้

3. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (IPO)

เนื่องจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมจะต้องนำหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนมีสภาพคล่อง ดังนั้น ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

3.1 ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น

3.2 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วย ขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนขึ้นมา หรือในบางช่วงเวลา หน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

“กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด”

“บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด เช่นเดียวกันกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถขอตรวจสอบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการได้ที่บริษัทจัดการ และสำนักงาน ก.ล.ต.”

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน”

วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน : 27 สิงหาคม 2567

รายละเอียดโครงการจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์

ชีวิ

สารบัญ

คำจำกัดความ :

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	12
2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุน มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	12
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุน และรายละเอียดนโยบายการลงทุน	
3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ	13
3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุนครั้งแรก	13
3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน	22
3.4 จุดเด่นในการลงทุน	30
3.5 ปัจจัยความเสี่ยง	32
3.6 การลงทุนในอนาคต	45
4. หลักเกณฑ์การลงทุน	
4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	45
4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	51
5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	
5.1 หลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล	53
5.2 วิธีการจ่ายเงินปันผล	55
6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	55
7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	57
8. การโอนหน่วยลงทุน	57
9. การรับชำระหนี้เพื่อกองทุนด้วยทรัพย์สินอื่น	58
10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุน	
10.1 องค์ประกอบ	60
10.2 รูปแบบการตัดสินใจ	61
10.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	63
11. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	63
12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	68
13. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	69
14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย	69

15.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	69
16.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	70
17.	ที่ปรึกษาของกองทุน	70
18.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	71
19.	การเสนอขายหน่วยลงทุน	
19.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน	72
19.2	วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	72
19.3	การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	74
19.4	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	75
19.5	การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	77
20.	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	78
21.	การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุน	
21.1	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน	81
21.2	การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน	83
22.	การลดเงินทุนของกองทุน	84
23.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือใบหน่วยลงทุน	
23.1	รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	86
23.2	เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ	86
24.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	
24.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	87
24.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	100
24.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษากองทุน (ถ้ามี)	102
24.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	102
24.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	102
25.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน	103
26.	วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน	111
27.	การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และผู้ถือหน่วยลงทุน	
27.1	รายงานของกองทุน	113
27.2	รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	116

27.3	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ	116
28.	การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	116
29.	รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	117
30.	สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน	
30.1	สิทธิในการรับเงินปันผล	117
30.2	สิทธิในการลงมติในกรณีต่าง ๆ	117
30.3	สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ	118
30.4	สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน	119
30.5	สิทธิประโยชน์อื่น ๆ	120
30.6	ข้อสงวนสิทธิของบริษัทจัดการ	120
31.	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	
31.1	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง	120
31.2	การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ	121
31.3	เงื่อนไขเพิ่มเติมกรณีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	123
32.	การเลิกโครงการจัดการกองทุน	125
33.	การดำเนินการของบริษัทจัดการ เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน	126
34.	การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	127
35.	การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน	127
36.	การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	128
37.	อื่น ๆ	128
38.	ภาคผนวก	
-	เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทั่วไปของเกาะยาวน้อย	133
-	เอกสารแนบ 2 ข้อมูลบริษัท ซีเอสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”)	137
-	เอกสารแนบ 3 สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมและท่องเที่ยวในจังหวัดพังงา กระบี่และภูเก็ต	139
-	เอกสารแนบ 4 ประมาณการงบกำไรขาดทุน	143
-	เอกสารแนบ 5 สรุปรายงานของผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์	157
-	เอกสารแนบ 6 สรุปรายงานการประเมินสภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม โครงสร้างวิศวกรรมและงานระบบ	167

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชั่ววู
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชั่ววู
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชั่ววู
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
กฎหมาย ก.ล.ต.	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชี้แจงความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับและ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป	หมายถึง	กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป (Retail fund) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล
กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง	หมายถึง	กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

การประกันรายได้	หมายถึง	การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้
การประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าโดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องเฉพาะในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ สน.29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศที่ สน. 29/2549") และรวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้ ก. ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ข. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับแต่งตั้งจาก บริษัทจัดการให้ประเมินค่าทรัพย์สินในการจัดการลงทุนของ กองทุนนั้น ค. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ง. บุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
1. บุคคลที่ถือหุ้นของที่ปรึกษาตามข้อ 20(1) (ณ) ของประกาศที่ สน.29/2549หรือของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตาม (ก) หรือของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม(ข)หรือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตาม (ค) เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของที่ปรึกษา ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี
 2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1.เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ
- จ. นิติบุคคลที่ปรึกษาตามข้อ (20)(1)(ณ) ของประกาศที่ สน. 29/2549 หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตาม (ก) หรือบริษัท ประเมิน ค่าทรัพย์สิน ตาม (ข) หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตาม (ค) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนที่ปรึกษาตาม (ง) และ (จ) หมายความว่าที่ปรึกษาซึ่งให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.19/2553 เรื่องการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	หมายถึง	โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย (Six Senses Yao Noi) ตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อย อำเภอกะยง จังหวัดพังงา

เงินทุนโครงการ	หมายถึง	วงเงินที่บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ไม่เกินวงเงินดังกล่าว ซึ่งระบุไว้ในโครงการ
เงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	เงินทุนที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
ธนาคาร	หมายถึง	ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ และธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
ป่าเกาะ/ โรงแรมป่าเกาะ/ บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด	หมายถึง	บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด
อีเอชวาย	หมายถึง	บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด
บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”)	หมายถึง	บริษัทที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุน และผู้บริหารโครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
ทรัพย์สินที่ลงทุน	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนซึ่ง เอสแอลเอช เช่าจากกองทุน
อาคารส่วนสนับสนุน	หมายถึง	อาคารส่วนสนับสนุนของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานสำหรับ พนักงาน ห้องฝึกอบรม ห้องเก็บ

ของและส่วนอาคาร ชักริต เป็นต้น

ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	หมายถึง	ใบอนุญาตก่อสร้างตามรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.2.2.1 ของโครงการ
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้น โดยเป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน
ผู้จัดการกองทุน	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ

(2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (3) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (4) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป (5) สภากาชาดไทย (6) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ (7) กองทุนประกันสังคม (8) บริษัทประกันภัย (9) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์ (10) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ (11) มหาวิทยาลัย (12) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ
ผู้ลงทุนต่างด้าวเสมือน	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้เช่า	หมายถึง	ผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนแทนบริษัทจัดการในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ผู้รับประกันรายได้	หมายถึง	ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกัน

ว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้

หนังสือค้ำประกันของ ธนาคารพาณิชย์	หมายถึง	หนังสือค้ำประกันที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ออกให้กองทุนรวมเพื่อ ประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุน ซึ่งเป็นผู้ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบ บัญชี รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้สนับสนุนการขายหน่วย ลงทุน	หมายถึง	ผู้สนับสนุนหรือตัวแทนการขายหน่วยลงทุนของกองทุน
ผู้ถือหน่วยลงทุน	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับ เนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการปกติของบริษัทจัดการ
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุน
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สมาคม	หมายถึง	สมาคมบริษัทจัดการลงทุน

สังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	หมายถึง	ทรัพย์สินทุกชนิด นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งรวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พัก เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย เช่น เตาปรุงอาหาร เครื่องครัว เครื่องซักผ้า และเครื่องใช้ไฟฟ้า รถกอล์ฟ รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ ซึ่งเอสแอลเอส ใช้ในการดำเนินโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	หมายถึง	(1) ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 3.2.2.1 (ก) ของโครงการ รวมถึง ระบบสาธารณูปโภคใดๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวและ (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 3.2.2.1 (ข) ของโครงการ รวมถึงงานระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ที่ใช้ในโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย
<u>ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์</u>	<u>หมายถึง</u>	<u>ข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษาหรือประมวลผล ด้วยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์</u>

ชื่อบริษัทจัดการ
ที่อยู่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2838-1800

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุน

- | | | | |
|-----|----------------------------|---|---|
| 1.1 | ชื่อโครงการจัดการ | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี |
| 1.2 | ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) | : | Luxury Real Estate Investment Fund |
| 1.3 | ชื่อย่อ | : | LUXF |
| 1.4 | ประเภทโครงการ | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าเป็นการแน่นอน ที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน |
| 1.5 | ลักษณะโครงการ | : | ระบุเฉพาะเจาะจง |
| 1.6 | อายุโครงการ | : | ไม่กำหนดอายุโครงการ |

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุน มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|---|---|
| 2.1 | จำนวนเงินทุนของโครงการ | : | 1,965 ล้านบาท |
| 2.2 | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 9.80 บาท |
| 2.3 | จำนวนหน่วยลงทุน | : | ไม่เกิน 196.5 ล้านหน่วย |
| 2.4 | ประเภทหน่วยลงทุน | : | ระบุชื่อผู้ถือ |
| 2.5 | ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก | : | 10.00 บาท บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) |
| 2.6 | มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ | : | 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท |

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุน และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะโรงแรม หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาต ก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตเปิดโรงแรม (ในกรณีที่ กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อ ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือ หน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหา ดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุนครั้งแรก

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนโดยซื้อทรัพย์สินที่ลงทุน (ตามคำนิยามที่กำหนดไว้ใน โครงการ) ที่ บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการ โครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย อยู่ในปัจจุบันและจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการ ให้เช่าแก่บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด ประมาณ ร้อยละ 99) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญา เช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้ง ละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอสวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ อีเอสวาย ต่อสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดย รายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

หมายเหตุ : จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอสวายและป่าเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ ของป่าเกาะ และ อีเอสวายตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่ เกี่ยวข้อง และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำสั่งให้เสร็จ เต็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะใน

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป

3.2.1 ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

3.2.1.1 ลักษณะโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

เจ้าของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	บริษัท โรงแรม ปาเกาะ จำกัด ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ประกอบด้วย 1. บริษัท สามลม จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 49.99 2. บริษัท Germing Frey, Hotel & Resorts PCC. เป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 49
ที่ตั้ง	55 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณ เดือนพฤศจิกายน 2550
ผู้บริหารโครงการ	บริษัท สรรพสัมพันธ์ จำกัด (Sarppasamphat Limited)
จำนวนอาคารและประเภทของอาคาร	โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ประกอบไปด้วย • วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 161 ถึง 1,402 ตารางเมตร • อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด • อาคารส่วนสนับสนุนและอาคารบริการส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึงห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และเพลง
สิ่งอำนวยความสะดวกในวิลล่า	สิ่งอำนวยความสะดวกอันได้แก่ ตู้নির্য টোৰ্ণিৰ্ণ ทีวี เครื่องเล่น DVD ตู้แช่ไวน์ ตู้เย็น เครื่องเสียง เครื่องปรับอากาศ อินเทอร์เน็ต ความเร็วสูงและสระว่ายน้ำส่วนตัว เป็นต้น
ส่วนบริการกลาง	ประกอบด้วยส่วนบริการกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร ห้องซักรีด สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ (Water Sport) รถกอล์ฟ ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และเพลง
ระบบต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	ระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้า (เป็นระบบสายส่งเคเบิล ใต้น้ำจากจังหวัดภูเก็ต) ระบบป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย เช่น

	ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (ระบบสปริงเกอร์) เครื่องตรวจวัน รถดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อน้ำบาดาล 12 บ่อและอ่างเก็บน้ำจืด
ผู้ออกแบบ	ผู้ออกแบบสถาปัตย์ และตกแต่งภายใน • บริษัท แฮบิตา จำกัด (Habita Co.,Ltd) • บริษัท สรรพสัมพันธ์ จำกัด (Sarppasamphat Limited) ผู้ออกแบบงานระบบและโครงสร้าง • บริษัท เพอร์รี่ เอ็นเนอร์ยี จำกัด (Poyry Energy Ltd.) ผู้ออกแบบภูมิสถาปัตย์ • บริษัท อินไซด์ เอาท์ ดีไซน์ จำกัด (Inside Out Design Co., Ltd.)

3.2.1.2 ข้อมูลลูกค้า

คาดการณ์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย โดยจำแนกตาม
ถิ่นฐานของผู้เข้าพักแบ่งตามทวีป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ถิ่นฐานของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนคนที่เข้าพัก
1. ยุโรป	53%
2. เอเชีย	12%
3. โอเชียเนีย*	8%
4. อเมริกา	2%
5. อื่นๆ	25%
รวม	100%

* ทวีปโอเชียเนีย เช่น ประเทศออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ ฟิจิ ฯลฯ

3.2.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

3.2.2.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งใช้ในโครงการ
ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ซึ่งประกอบด้วย

(ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมถึง ระบบ
สาธารณูปโภคใดๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว เช่น ท่อประปา ท่อน้ำ
เสีย เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดของโฉนดและหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (นส.3 ก) ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

เลขที่โฉนด/ เลขที่นส.3 ก.	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2881	2	1726	เกาะยาวน้อย	เกาะยาว	พังงา	60-0-32.6
					รวม	60-0-32.6
นส.3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1133	20	4725 III 85	เกาะยาวน้อย	เกาะยาว	พังงา	00-3-85
1910	59	4725 III 85	เกาะยาวน้อย	เกาะยาว	พังงา	10-3-18
1911	60	4725 III 85	เกาะยาวน้อย	เกาะยาว	พังงา	8-0-38
					รวม	19-3-41
					รวม ทั้งหมด	79-3-60.5

ทั้งนี้ ป่าเกาะตกลองจะจัดการให้เอกสารสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อส่วนที่เหลือ 3 ฉบับ
เปลี่ยนจาก นส.3ก.เป็นโฉนดที่ดินโดยสมบูรณ์และมีผลถูกต้องตามกฎหมาย
ภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ โดยป่าเกาะตกลอง
จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดเพียง
ผู้เดียว โดยกองทุนรวมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จะให้ความร่วมมือกับป่า
เกาะในการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและป่า

เกาะ จะทำการขออนุญาตที่ดิน ในที่ดินส่วนที่เหลืออีก 3 แปลง หลังจาก
ที่ตั้งกองทุนรวม

หมายเหตุ: ในปัจจุบัน น.ส.3ก ฉบับ เลขที่ 1910 และ 1911 จำนวนทั้ง 2
ฉบับได้ถูกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ 3120 เรียบร้อยแล้ว และ
คงเหลือ น.ส.3ก ฉบับ เลขที่ 1133 ที่ยังไม่ได้ถูกเปลี่ยนเป็นโฉนด
ที่ดิน และในการเจรจาประนีประนอมยอมความระหว่างกองทุน
รวมกับป่าเกาะกองทุนรวมยินยอมให้หน้าที่ดังกล่าวของป่าเกาะ
ระงับลง

(ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวข้างต้น
รวมถึงงานระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง เช่น เครื่องปรับอากาศ ระบบ
บำบัดน้ำเสีย เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร
ดังกล่าวที่ใช้ในโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวนอย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท
โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็น
ประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The
Retreat, Hill Top Reserve โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่
ประมาณ 161 ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090
ตารางเมตร

(2) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคาร
สำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100
ตารางเมตร

(3) อาคารส่วนสนับสนุนและอาคารบริการส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง
ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส
ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และ เพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130
ตารางเมตร

ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวให้รวมหมายถึง พื้นที่ระเบียง ทางเดินและสระว่ายน้ำ

3.2.2.2 สิ่งหาทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งหาทรัพย์สินที่ลงทุน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พัก เช่น เติยง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องเสียง เครื่องปรับอากาศ โทรศัพท์ โทรทัศน์ เครื่องเล่น DVD ตู้แช่ไวน์ ตู้เย็น และเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เช่น เตาปรุงอาหาร เครื่องครัว เครื่องซักผ้า และเครื่องใช้ไฟฟ้า รถกอล์ฟ เป็นต้น นอกจากนี้ยังรวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ ซึ่งโรงแรม ป่าเกาะ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และใช้ในการดำเนินโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

อนึ่ง การลงทุนที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปเป็นไปตามแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.2.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการโครงการ ชิกส์ เซ็นส์ ยาวน้อย ซึ่งเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมกันไม่เกิน 1,958,000,000 บาท (หนึ่ง พันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขาย ดังนี้

ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ผู้ขาย	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	(1) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมถึง งานระบบต่างๆ และ ส่วนควบของที่ดินดังกล่าว และ (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าว รวมถึง งานระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และส่วนควบของอาคาร ดังกล่าว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ผู้ขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และใช้ในการดำเนินโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่ [] พ.ศ. 2551 หรือภายในวันและเวลาตามที่ผู้ซื้อจะแจ้งให้ทราบ
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย - ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาใดๆ ที่ได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย - ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของผู้ขาย เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ - ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่ เป็นสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถ

	ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายในระยะเวลาใดๆ ที่ได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อผิดสัญญาเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้ขาย (2) ผู้ขายผิดสัญญาเลิกสัญญานี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ซื้อ (3) ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา - เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้

ข. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

ผู้ขาย	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	สังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายมีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ ทันทีที่คู่สัญญาได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้นแล้วและได้มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้แล้ว
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม

	สัญญาภายในระยะเวลาใดๆ ที่ได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย • ในกรณีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญา จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากความผิดของผู้ขาย ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ (2) เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ • ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานับนี้ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานับนี้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อผิดสัญญาเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้ขาย (2) ผู้ขายผิดสัญญาเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้หากเหตุผิคนัดผิดสัญญาเกิดจากความผิดของผู้ซื้อ (3) ในกรณีเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่าย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น • เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ • เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้

3.2.2.4 มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน

- (ก) จำนวนเงินทุนของโครงการเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,965,000,000 บาท (หนึ่ง พันเก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินมูลค่าไม่เกิน 1,958,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน
- (ข) ราคาประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน
บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด 177/1 อาคารบางกอกสหประกันภัย ชั้น 20 ยูนิต 2 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพ 10500	1,900,000,000	18 ธันวาคม 2550
บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด เลขที่ 11 ชั้น 19 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพ 10120	2,052,000,000	24 มีนาคม 2551

3.2.2.5 ทรัพย์สินหรือหลักทรัพย์อื่นใดตามที่สำนักงาน กสท. จะประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอีก

3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

3.3.1 ตามกำหนดเดิมของโครงการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หลังจากนั้น จะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง เพื่อให้บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยอีเอชวาย จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ซึ่งมีอัตรา 8 ล้านบาทต่อเดือน (โดยชำระเงินตามกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยในกรณีที่มียอดค่าเช่าคงค้างกองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าตกลงและ/หรือป่าเกาะ ชำระยอดค่าเช่าคงที่ค้างทุกครึ่งปี

บัญชีของกองทุนรวม สิ้นเดือน มิถุนายน และธันวาคม) และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคิดคำนวณค่าเช่าตามสูตรที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนดขึ้น (รายละเอียดปรากฏตามสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ทั้งนี้ บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด จะดำเนินการให้บริษัท สรรพสัมพันธ์ จำกัด (Sarppasamphat Limited) เป็นผู้บริหารโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไปเช่นเดิม ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ อีเอชวาย ต่อสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

3.3.2 จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอชวายและป่าเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ของป่าเกาะ และ อีเอชวายตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติให้ปรับโครงสร้างการชำระหนี้และการเพิ่มเติมหลักประกัน โดยลดระยะเวลาสัญญาเช่าทรัพย์สินของบริษัท อี.เอช.วาย จำกัด ให้มีผลสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 (วันสุดท้ายของรอบปีบัญชีที่ 4 ของกองทุน) และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป พร้อมกับยกเลิกโครงสร้างของค่าเช่าโดย บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด ในฐานะผู้เช่าและบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนตกลงจะจ่ายเงินชดเชยเพื่อให้กองทุนให้มีรายได้ขั้นต่ำเพื่อจ่ายเงินปันผล (รายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทุน) ในอัตราร้อยละ 7 ในปีที่ 4 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการเช่าและสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีผลให้การรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมในปีที่ 5 ถูกยกเลิก และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำสั่งบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะ ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อรายอื่นมาแทนต่อไป

3.3.3 ภายหลังจากศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำสั่งบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้จัดให้มีการยื่นเสนอราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 บริษัทจัดการจึงได้นำรายชื่อผู้ชนะการเสนอราคาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2555 ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีรีฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน่อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง ทั้งนี้ เอสแอลเอช จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน่อยต่อไป โดยเอสแอลเอช จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันโดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ได้ตกลงกัน

3.3.3.1 สรุปประเด็นและเนื้อหาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับเอสแอลเอช

ค่าเช่าคงที่: (Fixed Lease Fee)	70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือนโดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
ค่าเช่าแปรผัน: (Variable Rent)	การคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังนี้ กรณีที่ 1: หาก ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) มากกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100 ของ [“เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee)] ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80 ของ [”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า กรณีที่ 2: หาก ”เงินคงเหลือ” (Residue Amount) น้อยกว่า “เงินแบ่งตั้งต้น” (Split Start Amount) แต่มากกว่า “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพียง โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

	ค่าเช่าแปรผัน = “เงินคงเหลือ” (Residue Amount) หักด้วย “ค่าเช่าคงที่” (Fixed Lease Fee) หมายเหตุ 1: เงินคงเหลือ (Residue Amount) คำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้ กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees (“Mgt”) ประกอบด้วย 1.1 ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของ รายได้รวม (Gross Revenues) และ 1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ และค่าวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม หัก (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Ins&PropTax”) . เท่ากับ เงินคงเหลือ (Residue Amount) เพื่อความเข้าใจสูตรการคำนวณ เงินคงเหลือ (Residue Amount) อาจสรุปได้ดังนี้ $\text{Residue Amount} = \text{GOP} - \text{Mgt} - \text{FF\&E Reserve} - \text{Ins\&PropTax}$ หมายเหตุ 2: เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท ง. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป: เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า
หลักประกันในการเช่า:	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับเช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด

การชำระค่าเช่า:	1. ค่าเช่าคงที่รายเดือน : จะชำระล่วงหน้า ภายในวันที่ 15 ของแต่ละเดือน 2. ค่าเช่าแปรผัน : จะชำระภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยอาจมีการชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังตามเหตุการณ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา
อายุของสัญญาเช่า:	3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง
สิทธิในการเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยผู้เช่า:	นอกจากเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่า ก่อนกำหนด (รวมถึงสัญญาเช่าที่ได้ต่อออกไป) โดยไม่ต้องชำระค่าชดเชยใดแก่กองทุนรวม หาก 1. ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 18 เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ ภายหลังจากที่ได้ชำระทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 18 เดือน 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายรวมถึงข้อบังคับอื่นๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเหตุการณ ดังกล่าว มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขหรือเยียวยาเหตุดังกล่าวได้
สิทธิในการเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดย กองทุนรวม:	นอกเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของผู้เช่า 1. ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปีกองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากในช่วงอายุสัญญาเช่าใด รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ ดังนี้ ก. ปีที่ 1- 3 : ปีละ 70 ล้านบาท โดยในกรณีของปีที่ 1 – 3 ให้ใช้ค่าเช่าปีที่ 3 ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีเพียงปีเดียว (ไม่นำรายได้ค่าเช่าของปีที่ 1 และปีที่ 2 มารวมคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปี) ข. ปีที่ 4- 6 : ปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7- 9 : ปีละ 100 ล้านบาท ง. ปีที่ 10 -12 : ปีละ 110 ล้านบาท อนึ่ง (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินชดเชยค่าเช่าเพื่อให้รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำได้ และ (2) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำปีที่เช่า ซึ่งเกิดเหตุสุดวิสัยมารวมในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการเช่านั้นๆ ทั้งนี้ หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ข้างต้น และกองทุน

	รวมประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกอย่างน้อย เป็นระยะเวลา 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารวมถึง ใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมให้แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2. กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยการบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน โดยกองทุนรวมจะต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่า หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายหลังจากปีที่ 3 ดังนี้ 2.1 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 – 10 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 90 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท 2.2 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 11 – 15 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 60 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท อนึ่ง กองทุนรวมจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ ภายหลังจากที่ให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 24 เดือน อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 2 นี้ โดยขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกับของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จายให้แก่ผู้เช่าตามจริงแต่รวมกันไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยมีต้องชำระค่าชดเชยอื่นใดแก่ผู้เช่า
ข้อจำกัดเกี่ยวกับการแข่งขัน (Non Competition)	ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินการโรงแรม หรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนด ได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่ และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (3) อ่าวพังงา (รวมถึงเกาะพีพี) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน

โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน ได้แก่ โรงแรม อัมรินทร์ (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรม ตรีสรา (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมรายาวดี และโรงแรมภูเก็ต อะ ริทซ์ คาร์ลตันรีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรมดังกล่าวข้างต้น ตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันในภายภาคหน้า
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยใน 5 ภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน 1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลล์ 3. เกาะบาห์ลี สาธารณรัฐอินโดนีเซีย ซึ่งจะใช้ข้อมูลที่ประกาศโดย STR Global หรือองค์กรอื่นใดที่ทำหน้าที่ในลักษณะเดียวกันตามที่คู่สัญญาจะเห็นชอบร่วมกัน และ 4. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ในการพิจารณาว่า REVPAR ของ International Competitive Set เพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าไรให้คำนวณจากค่าเฉลี่ยของกลุ่มโรงแรมใน 5 ภูมิภาคที่กล่าวแล้วข้างต้น โดยให้น้ำหนักแต่ละกลุ่มเท่า ๆ กัน คือ 1 ใน 5 ทั้งนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดหรือเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคดังกล่าวโดยการระบุชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปีหากในงบประมาณประจำปีใดไม่มีการกำหนดเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรายชื่อกลุ่มโรงแรมดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ใช้รายชื่อกลุ่มโรงแรมตามงบประมาณประจำปีของปีก่อน
เหตุสุดวิสัย	1. เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 2. สถานการณ์ใดๆ ในประเทศ เช่น จลาจล สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ 2.1 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับ

	เดือนเดียวกันในปีก่อนหน้าเกินกว่าร้อยละ 20 และ 2.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรม และรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับ เดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 3. สถานการณ์ใดๆ ในต่างประเทศ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ภูเขาไฟ ระเบิด สงคราม หรือการประท้วงของสายการบิน เป็นต้น ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับ ผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ 3.1 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ชิเกสเซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับ เดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ 3.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรม และรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับ เดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ 3.3 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรม และรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20
การปรับลดค่าเช่าคงที่ ในกรณีที่เกิดเหตุ สุดวิสัย	ในเดือนที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น กองทุนรวมตกลงยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้เช่าในเดือนนั้นๆ และผู้เช่าตกลงยกเว้นค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมสำหรับเดือนนั้นๆ เช่นกัน

3.3.3 ประกันภัยทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันเกิด แก่ทรัพย์สินที่ลงทุน โดยมีกองทุนเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการให้เอสแอลเอช จัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนเป็นผู้รับ ผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายขึ้นกับทรัพย์สินที่ให้เอสแอลเอช เช่า รวมถึงจัดให้มีประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุด บกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุน โดยกองทุนดำเนินการเจรจาให้เอสแอลเอช รับผิดชอบใน

เบี้ยประกันที่เกิดขึ้นทั้งหมด ตลอดจน ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ ในการจัดให้มีหรือการโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยดังกล่าว

นอกจากการประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้างต้นแล้ว เอสแอลเอช อาจจะดำเนินการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมตามที่จำเป็นและสมควร

ทั้งนี้ สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประกันภัย	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
ประกันการเสี่ยงภัยของทรัพย์สินทุกชนิด	กองทุน	กองทุน	เอสแอลเอช
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	เอสแอลเอช	กองทุน	เอสแอลเอช
ประกันภัยบุคคลภายนอก	เอสแอลเอช	บุคคลภายนอก	เอสแอลเอช

3.4 จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

จุดเด่นในการลงทุนของกองทุนนี้มีดังนี้

3.4.1 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ลงทุน (Freehold Asset) ซึ่งใช้ประโยชน์ได้อย่างไม่มีกำหนดเวลา

กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด (Freehold Asset) ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์อย่างไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาอันจำกัด นอกจากนี้ กองทุนยังอาจมีโอกาสดำเนินการใดๆ จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวออกไปไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหากราคาทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคต

3.4.2 โครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อยซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีทัศนียภาพที่สวยงามและอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงา และหมู่เกาะพีพี

เกาะยาวน้อยเป็นเกาะที่มีทัศนียภาพที่สวยงามเพราะผู้ที่พักอาศัยสามารถมองเห็นหมู่เกาะต่าง ๆ ในอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาได้ นอกจากนี้ เกาะยาวน้อยยังตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญทั้งกระบี่ พังงา และภูเก็ต

เกาะยวน้อย เป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ที่เหมาะสมสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการความสงบและเป็นธรรมชาติ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาและ หมู่เกาะพีพี เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สวยงาม ประกอบกับ บนเกาะยวน้อยยังมีบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนไม่มาก ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เกาะยวน้อยที่พักมีระดับ 5 ดาว อยู่ 1 แห่ง นอกเหนือจากโครงการซิกส์เซ็นส์ ยวน้อย คือ The Paradise Koh Yao Boutique Beach Resort & Spa ซึ่งเป็นรีสอร์ทขนาด 70 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณหาดลิ๊ะ ทางตอนเหนือของเกาะยวน้อย¹ นอกจากนั้นจะเป็นที่พักที่มีลักษณะเป็นบังกะโลริมหาดขนาดเล็กหรือเป็นบ้านพักแบบ Long Stay

โครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยวน้อย จึงเป็นโครงการสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ชอบแหล่งท่องเที่ยวที่มีความเงียบสงบ นอกจากนี้ การเดินทางไปยังเกาะยวน้อยยังมีความสะดวกสบายเพราะสามารถเดินทางไปถึงได้ทั้งจากท่าเรือจังหวัดกระบี่และจังหวัดภูเก็ตอีกด้วย

3.4.3 อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี

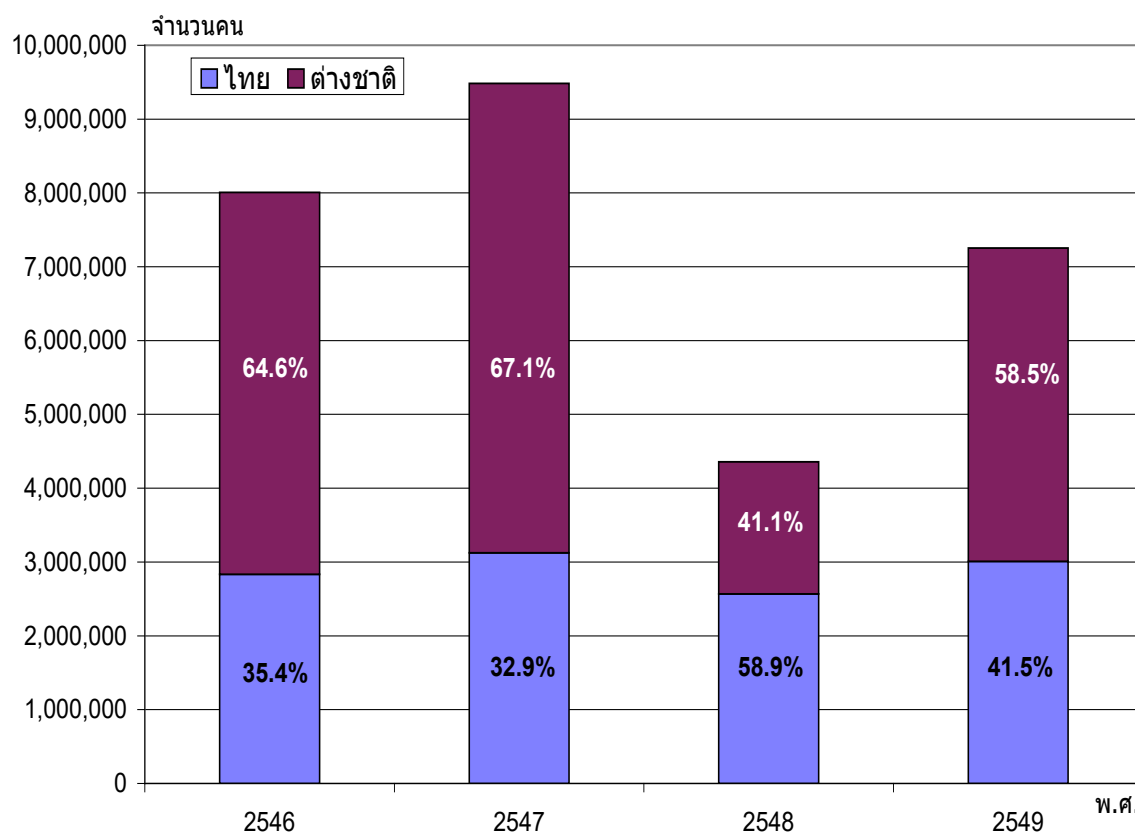
อุตสาหกรรมที่พักอาศัยในจังหวัดกระบี่ ภูเก็ตและพังงามีแนวโน้มที่ฟื้นตัวกลับสู่สภาวะปกติ ก่อนที่จะเกิดเหตุการณ์คลื่นสึนามิ โดยในปี 2549 นักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในกระบี่ พังงาและภูเก็ต ทั้งสิ้นประมาณ 7.2 ล้านคน (รายละเอียดดังตารางด้านล่าง) โดยนักท่องเที่ยวส่วนมากเป็นชาวต่างชาติซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยวน้อย

จังหวัด	สัญชาติ	2549	2548	2547	2546
กระบี่	ไทย (คน)	792,421	653,266	793,123	763,779
	ต่างชาติ (คน)	940,530	373,779	1,003,468	859,438
พังงา	ไทย (คน)	601,049	725,615	1,036,047	766,798
	ต่างชาติ (คน)	420,399	95,648	1,858,607	1,567,811
ภูเก็ต	ไทย (คน)	1,616,545	1,188,621	1,295,653	1,303,291
	ต่างชาติ (คน)	2,882,779	1,321,655	3,497,599	2,746,786
	รวม	7,253,723	4,358,584	9,484,497	8,007,903

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

¹ ที่มา นิตยสาร Trips Magazine, Vol. 11 No.126 April 2007 หน้า 88

จำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราส่วนนักท่องเที่ยวของจังหวัด กระบี่ พังงา และภูเก็ต



3.5 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น

เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่าจะ” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและไม่ได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว ผู้ลงทุนไม่ควรคาดหวังกำไรระยะสั้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ รายได้หลักของกองทุนคือค่าเช่าทรัพย์สิน โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน โดยส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่จะเป็นรายได้หลักของกองทุน

3.5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

3.5.1.1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เช่าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การ

จลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจ อักเสบเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3.5.1.2) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาลที่เพิ่งได้รับการจัดตั้งหลังจากการเลือกตั้งทั่วไป การเปลี่ยนแปลงผู้นำทางการเมือง รวมถึงนโยบายทางการเมืองและเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย สภาพทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการบริหารงานของรัฐบาลชุดใหม่ โดยเฉพาะนโยบายในทางเศรษฐกิจ สภาพทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย สภาพทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

3.5.1.3) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการโรงแรมและหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการโรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดหรือค่าเช่าแปรผันที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบแก่ผลประโยชน์ของกองทุนได้ นอกจากนี้ โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพิ่งจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2550 นี้ จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่เป็นประกันได้

3.5.1.4) ความเสี่ยงจากการมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว

กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว ถ้าหากปัจจัยใดๆ ที่มีผลกระทบกับโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย นี้จะส่งผลกระทบต่ออย่างมากต่อรายได้และผลประกอบการของกองทุนรวม ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินเพียงชิ้นเดียว (Single Asset) อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจจะลดลงถ้าหากในอนาคตหากกองทุนรวมภายใต้มติเห็นชอบของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สามารถเพิ่มทุนได้และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น

3.5.1.5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจาก สภาพตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะยาวน้อย กระบี่ พังงา หรือภูเก็ต การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนโรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้ อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เข้าพักเพิ่มขึ้น

3.5.1.6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจากโครงการทั่วไป ในกรณีที่นักท่องเที่ยวมีความนิยมในการเข้าพักในโครงการลักษณะนี้น้อยลงอาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

3.5.1.7) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและ ผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุน

รวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์ สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลา นาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในวันที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของโรงแรมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

3.5.2 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้นๆ อย่างไรก็ตามการตรวจสอบดังกล่าวแม้กระทำโดยผู้ที่มีตรวจสอบที่มีคุณภาพ และเป็นการกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วนถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและที่ปรึกษากฎหมาย และแม้จะมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่อยู่ในสาระบบของสำนักงานที่ดินที่อำเภอเกาะยวน้อยซึ่งเปิดให้สาธารณชนตรวจสอบได้สำหรับที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ก็มิได้เป็นการรับประกันว่าเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องจะออกมาโดยถูกต้องหรือสมบูรณ์ตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กองทุนได้ให้โรงแรมป่าเกาะดำเนินการร้องขอไปยังเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเกี่ยวกับป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวรและเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ออกเดินสอบแนวเขตป่าไม้ดังกล่าว เพื่อยืนยันว่าที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนมิได้อยู่ภายใต้แนว

เขตป่าสงวน ป่าไม้ถาวรและเขตอุทยานแห่งชาติ ซึ่งทางป่าเกาะได้รับเอกสารยืนยันจากหน่วยงานดังกล่าว และได้รับการตรวจสอบจากที่ปรึกษากฎหมายเรียบร้อยแล้ว และที่ดินส่วนใหญ่ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม ได้มีการออกโฉนดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นอื่นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของทั้งผู้ประเมินราคาและที่ปรึกษากฎหมาย ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

3.5.2.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงาน กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าทางบัญชีของกองทุนรวมอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าผู้ทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

3.5.2.2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่า

ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเล็กสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

3.5.2.3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (*All Risks Insurance*) และจะเจรจาให้ผู้เช่าทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (*Business Interruption Insurance*) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเจรจาให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

3.5.2.4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับการประมาณการมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบทานประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และพิจารณาความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว

3.5.2.5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต
ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอน อสังหาริมทรัพย์ (ใน กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการ ซื้อหรือขายหรือโอน กรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระ ทั้งหมด หรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้อง ชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจาก อัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการ เปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีจากการ ดำเนินงาน ในเรื่อง ภาระภาษีอื่นๆของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ เกี่ยวกับภาระภาษีของ เงินปันผลที่กองทุนรวมจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมได้

3.5.2.6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร
โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมี การซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความ ต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิด ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการ ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและ ภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นบางส่วน เฉพาะพื้นที่ที่ ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้น เฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจาก การปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เขายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

3.5.2.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุกๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มี การต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบ กิจการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อ ผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือทำให้รายได้ของกองทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้ สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณา อนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะ มีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรือ อาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารหรือบ้านพักบางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมา ดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่า ระยะยาว หรือ สามารถนำอาคารหรือบ้านพักดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆ ได้

3.5.2.8) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หากสัญญาเช่ามีผลสิ้นสุดลงและกองทุนรวมอยู่ในระหว่างดำเนินการหาผู้เช่า รายใหม่ เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถ หาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันการสิ้นสุดของสัญญาฉบับเก่า จะมีผลกระทบให้กองทุน ขาดรายได้จากการให้เช่า ในช่วงเวลาที่ยังไม่มีการเช่า นอกจากนี้ ราคาตลาด ของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจได้รับผลกระทบหากผลประโยชน์ที่ได้ภายใต้ สัญญาเช่าฉบับใหม่แตกต่างไปจากเดิม

3.5.2.8) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทุน

3.5.2.10) ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโครงการและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโครงการรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโครงการรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโครงการมีอาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโครงการรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโครงการนี้อันเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโครงการรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทุน

3.5.2.11) ปัจจัยต่างๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีหรือจากกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริง ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการ โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 2 ครั้งต่อปี อย่างไรก็ตามกำไรสุทธิของกองทุนรวมนั้นมาจาก

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า รายได้อื่นที่กองทุนรวมจะได้รับ ความสามารถในการบริหารโครงการของผู้บริหารโครงการ ภาวะเศรษฐกิจ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงปัจจัยอื่นที่อยู่นอกการควบคุมของกองทุนรวม หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ที่เพียงพอ และเป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

3.5.2.12) ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

3.5.2.13) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

3.5.2.14) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (*bid-offer*) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (*bid-offer*) ขึ้นอยู่กับปัจจัย

หลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาพการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้ การที่กองทุนมีขนาดการจดทะเบียนที่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

3.5.2.15) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการความไม่ถูกต้อง สมบูรณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน

เพื่อให้เกิดความมั่นใจก่อนที่กองทุนรวมจะตัดสินใจลงทุนก่อนการลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมร่วมกับที่ปรึกษากฎหมาย (ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3) และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินโดยละเอียดและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินที่จะลงทุน (*due diligence*) โดยเฉพาะในการตรวจสอบที่มาของเอกสารสิทธิของที่ดินที่จะลงทุน รวมถึงการดำเนินการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขอเอกสารยืนยันจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ว่าที่ตั้งของโครงการ ชิกส์ เซ็นส์ ยาวน้อย มิได้ตั้งอยู่บนที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน หรือเขตป่าไม้ถาวร อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินอาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบทางเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้จัดการกองทุนรวมและผู้ประเมินราคา นอกจากนี้ ทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่สมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายบางประการ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (*due diligence*) ของผู้จัดการกองทุนรวมและที่ปรึกษากฎหมายไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ในทางปฏิบัติ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดความเสียหายค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ ถูกต้องของทรัพย์สินดังกล่าว

3.5.2.16) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับ

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันแม้อัตราคงที่ ยังคงเป็นรายได้หลักของกองทุน

3.6 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด

ทั้งนี้ กองทุนจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน นอกจากนี้ การลงทุนในอนาคตรวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ทั้งนี้ การดำเนินดังกล่าวผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาตามความเหมาะสม ภายใต้กฎเกณฑ์ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง และตามรายละเอียดที่ระบุในโครงการ

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.1.1 บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าต้องตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยต้องมีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์

- 4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ ในกรณีที่เป็นการซื้อขายหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะกระทำเฉพาะกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติ ให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการมิให้นับรวมมูลค่าที่ดิน ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่าหรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว
- 4.1.5 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.6 บริษัทจัดการจะไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 4.1.7 ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และไม่ทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยจะเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดินที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการจะจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้

รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการจะเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุน หากผู้มีการสิทธิตามโฉนดที่ดินหรือผู้มสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี และการดำรงอัตราส่วนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุน หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ได้ทำ

ประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนทำประกันภัยความรับผิดชอบกรณีกองทุนอาจถูก
ไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมี
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

- 4.1.11 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุ
ไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัท
จัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและ
หนังสือชี้ชวน
- 4.1.12 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการ
ลงทุนบริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็น
สำคัญ และในกรณีที่ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำ
กว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดง
ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคา
ดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ประกาศกำหนด
- 4.1.13 รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม ข้อ 4.1.11 และข้อ 4.1.12
จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน
ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่
- 4.1.14 ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ
ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการกระทำที่
อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมและหลักเกณฑ์ใน
การป้องกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจาก
ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละ 10 เปอร์เซ็นต์
ของการลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ตรวจสอบและ

รองรับเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

4.1.15 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรงหรือการให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (service apartment) บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการให้กองทุนมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
- (2) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (1) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุน
- (3) ในการดำเนินการตาม (1) หากกองทุนมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุน ทั้งนี้ ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุน และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

4.1.16 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้มาจากการลงทุนให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.17 อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุนสามารถซื้อ เช่า หรือได้สิทธิ ได้แก่

- (1) อาคารสำนักงาน
- (2) อาคารศูนย์การค้า
- (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
- (4) อาคารโกดังสินค้า
- (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (service apartment) อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น
- (6) อาคารโรงแรม
- (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ
- (8) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีมติเพิ่มเติมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบ

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนได้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนากระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission

(IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมสามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช้สอยสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ(11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สืบทอดโอนประเภทมีสิทธิไล่เบียด ผู้ค้าประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

ก. ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ข. ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ค. ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นำรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สืบทอด ผู้ค้าประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสืบทอด

หลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบียด หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบียดเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

เงื่อนไขเพิ่มเติม

กองทุนมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนจะดำเนินการต่าง ๆ เท่าที่ไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งอาจรวมถึงปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่าง ๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เข้าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร แต่ต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 หลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และบริษัทจัดการจะเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในการสื่อสารสองทาง (two-way communication)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

5.2 วิธีการจ่ายเงินปันผล

- (1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 30.1
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผลโดย
 - (ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจ่ายเงินปันผลภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการไม่มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย เว้นแต่กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์จะให้หักภาษี ณ ที่จ่าย ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการภายใน 7 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบคำสั่งจองซื้อหน่วยลงทุน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่ส่งให้

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา

- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว
- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 – 4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

กองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.1 การถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแต่ละกองทุนรวมต้องเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามข้อ 6.2 และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 6.3
- (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นคนต่างด้าว ให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 6.4

6.2 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่จำกัดสัดส่วนภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนนั้นไว้

6.3 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่เจ้าของสหกรณ์ทรัพย์ทุกรายและกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

6.4 ในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่คนต่างด้าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนเมื่อคำนวณรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

8. การโอนหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการโอนหน่วยลงทุนให้กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา
- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว

- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 –4

ดังนั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุน หากการโอนนั้นเป็นการโอนหรือจำหน่ายให้กับหรือเพื่อประโยชน์กับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

- 8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนสำหรับกรณีที่มีใบหน่วยลงทุน
ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายเซ็นสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือเอกสารอื่นตามที่นายทะเบียนกำหนด การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน
- 8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน
ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน(ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัดกำหนด

9. การรับชำระหนี้เพื่อกองทุนด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิพนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช้หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

- 9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช้หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สินประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

- 9.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
 - (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้
- ในกรณีที่มิได้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุน

กองทุนอาจจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนในอนาคต องค์ประกอบ อำนาจหน้าที่ และ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม จะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วยกรรมการ ดังต่อไปนี้

1. กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม ในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
2. กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการในนามของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการกำหนด คือมีการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 25

ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้คณะกรรมการลงทุนมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ กรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่บริษัทจัดการกำหนด

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

ทั้งนี้ ถ้าตำแหน่งกรรมการใดๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุน ผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ และวาระของการประชุม โดยทางจดหมายหรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้วให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีตัวแทนจากบริษัทจัดการทุกครั้งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกันหรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาอนุมัติใดๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากซึ่งคิดจากจำนวนคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไปเพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

การลงมติใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ที่บริษัทจัดการ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ ขาย เข้าช่วง ให้ขาย จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุน เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (3) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้ว และจะมีขึ้นในภายหน้า

สำหรับการพิจารณาดำเนินการตามข้อ (1) หากที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถหาข้อยุติ หรือไม่สามารถมีมติเห็นชอบ หรือมีมติดังกล่าวไม่สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการลงทุนเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาลงมติ

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ธนากรกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140

โทรศัพท์ 0-2470-3200-1

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

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการจะเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งหรือทั้งหมดดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

11.2.1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา และ/หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในโครงการหรือเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จัดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

11.2.2 เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

11.2.3 มีคำสั่งศาลให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ล้มละลาย

11.2.4 ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตกลงไว้ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญา

หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- 11.2.5 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการจัดการโครงการหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน
- 11.2.6 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุน บริษัทจัดการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- 11.2.7 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามกฎหมาย ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์

รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

11.2.8 ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องไปเปิดเผย หรือใช้ในทางที่ก่อหรืออาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์เองโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายใดๆ ให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อและ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

11.2.9 เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

(1) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ

(2) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีหรือเลิกกิจการ ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือตามข้อบังคับต่าง ๆ

11.2.10 เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป

เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ จนถึงวันที่เลิกสัญญานั้น เว้นแต่มีกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อให้เกิดความเสียหายตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งบริษัทจัดการสามารถนำค่าเสียหายมาหักออกจากค่าตอบแทนได้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด

การระงับของสัญญาเหล่านี้จะไม่มีผลต่อคำสั่งหรือการซื้อขายใด ๆ ที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือต่อสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมาย ซึ่งได้เกิดขึ้นแล้ว

เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นจะต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนนั้น ตลอดจนจนถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้น และผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ได้ทันที หรือปฏิบัติตามคำสั่งของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่ จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมด และเอกสารหลักฐานของกองทุนให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุน

ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ได้แก่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า สัญญาจำนอง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย หรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นเอกสารสำคัญไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนตามที่อยู่ด้านล่างนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่การเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140

โทรศัพท์ 0-2470-3200 โทรสาร 0-2470-1996-7

และ/หรือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือ หน่วยงานอื่นที่
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ต่างประเทศอื่น เช่น
Euroclear, Cedel เป็นต้น และ/หรือ ผู้รับฝากหลักทรัพย์ต่างประเทศอื่น รวมถึงระบบอื่นใดที่
เกี่ยวข้อง ที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์แต่งตั้งขึ้นเพื่อเก็บรักษาทรัพย์สินใน
ต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บ
ทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์รายใหม่

12. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : 1. นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร

2. นายเทอดทอง เทพมังกร

3. นางสาวชมภูษ แซ่แต้

4. นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย

5. นางสาวฐาภัทร ลิ้มสกุล

6. นางสาวเจียมใจ แสงสี

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2645-0080

โทรสาร : 0-2645-0020

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความ
เห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมาย
หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ทราบ

13. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2838-1800

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

บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6 รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2838-1800

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายนอกเหนือจากนิติบุคคลดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนก่อนระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2838-1800

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

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว
กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ : 0-2105-4781

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

17. ที่ปรึกษาของกองทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อดำเนินการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน และ/หรือ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลใดๆ หรือผู้เชี่ยวชาญสาขาใดๆ เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษา แก่บริษัทจัดการ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งที่ปรึกษา

กรณีที่มีการถอดถอนหรือเลิกสัญญาที่ปรึกษา บริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการถอดถอนหรือเลิกสัญญาดังกล่าว ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการถอดถอน หรือเลิกสัญญา

- 17.1 ที่ปรึกษาของกองทุนซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อจำหน่าย โอน รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากองทุน แต่ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
- 17.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะทรัสต์ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุน โดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 17.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน หรือการจัดการกองทุน เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น
- ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน ได้แก่
- ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
- ที่อยู่ : ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยู ทาวเวอร์ เอ
93/1 ถนนวิทยู ลุมพินี ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

18. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญทางด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายราย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดการและดูแลเกี่ยวกับผลประโยชน์ทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนหรือมีไว้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือตามคุณสมบัติที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อมีการถอดถอน หรือเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ถอดถอนหรือเลิกสัญญาดังกล่าว

19. การเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

19.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน
ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

19.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน
บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ระหว่างวันที่ ถึง ในเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายอื่นกำหนด

19.2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

19.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย

19.2.2 วิธีการเสนอขายหรือจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนดังนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะไว้ในโครงการ ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีหน่วยลงทุนเหลือจาก

การจองซื้อโดยผู้จองซื้อดังกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุน ส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป

- (2) เสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเสนอขายและ จัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปนี้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ต่อเมื่อบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่ ระบุไว้ในข้อ 20.1

จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รับไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้นับรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่ จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามวรรคข้างต้น

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือ พื้นดิน ให้นำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ (1) และ (2) มาใช้ บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่ง พันบาทถ้วน)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่ บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายพร้อมทั้งกรอก รายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน โดย ที่จะต้องยื่นเอกสารประกอบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ตามที่บริษัทจัดการ กำหนดให้ครบถ้วน

- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ จะดำเนินการออกหลักฐานการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
- (ก) ออกใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อ
- (ข) ผากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ

19.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็ค ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากกระแสรายวันที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีการชำระเงินค่าจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง

- (2) หลังจากบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือตัวแทนจะออกหลักฐานการรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มมูลค่าตามจำนวนที่จองซื้อ จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวน แล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณี
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

19.4 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่างๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกเหนือจากกรณีตาม (2)

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรก เนื่องจากสาเหตุใดสาเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (2.1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึง 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (2.2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย

- (2.3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท

- (2.4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามที่ระบุไว้ในข้อ 20.1

- (2.5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืนพร้อมผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และหากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจอง

ซื้อจนครบถ้วน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะพิจารณาผ่อนผันหรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามข้อ (2) ข้างต้น ให้ใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

19.5 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริการอบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา
- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว
- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัสต์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 –4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอน หน่วยลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

20. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

20.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด เว้นแต่ผู้จองซื้อดังกล่าวเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่ง หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

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

20.2 บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ ผู้จองซื้อ ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ใน กรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับ ชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็น เกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1.1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคล เดียวกันตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้

ลงทุนดังกล่าวทุกรายรวมกันจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป

(1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

(1.2.2) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ (1.2.1) โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 บาท (หรือ 100 หน่วย) หรือตามจำนวนที่จองซื้อไว้แล้วแต่ยอดใดจะต่ำกว่าให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายอีกหนึ่งรอบโดยจะจัดสรรวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย

(1.2.3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (1.2.2) ทุกรายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(1.2.4) ในกรณีที่มีผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (1.2.1) ตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(1.3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

- (2) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ในกรณีดังต่อไปนี้
- (2.1) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเพื่อรักษาชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ
- (2.2) กรณีเอกสารหรือข้อมูล que บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (2.3) กรณีที่บริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (2.4) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม กับ 2.4.1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริการอบครอง) รวมถึงผู้ที่มิหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา 2.4.2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว 2.4.3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา 2.4.4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว 2.4.5) กองทรัสต์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 2.4.1 – 2.4.4
- (3) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันที ภายหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน /ใบกำกับภาษี (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทุกราย โดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันทำการถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน

21. การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุน

21.1 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน

บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนจำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
 - (ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้ารายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามวรรคหนึ่ง (1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

- (ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
- (ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม ในเรื่องที่ขอมติ
- (จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็น การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

- (3) บริษัทจัดการจะให้ข้อมูลอย่างน้อยตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี
- (4) เมื่อบริษัทจัดการได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ (1) และข้อ (2) แล้ว ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ (3) รวมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติม และร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานพิจารณา

ข. เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยต้องจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่มีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานให้แก่ผู้ลงทุน
- 2) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามวรรคหนึ่ง ให้การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนนั้นสิ้นสุดลง

- (5) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามประกาศว่าด้วยหลักทรัพย์และวิธีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่มีการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนเป็นใบหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่ร้องขอ ซึ่งใบหน่วยลงทุนจะต้องมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

21.2 การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการ จะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนตามแนวทางที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนภายหลังการจัดสรรต้องเป็นไปตามข้อ 6 เรื่อง หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนด้วย

ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) หากบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งเรื่องข้างต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอ

ขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

- (2) หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะลดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า

22. การลดเงินทุนของกองทุน

22.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (ข) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (2) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน
- (3) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

22.2 หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนเนื่องจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามข้อ 22.1(1) ถึง ข้อ 22.1(3) ด้วย

22.3 บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ประกาศกำหนดพร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน ให้บริษัทคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ตามที่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

23. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือใบหน่วยลงทุน

23.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ใบหน่วยลงทุนและระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

23.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการยกเลิกใบหน่วยลงทุนฉบับเดิมของกองทุนรวม (ถ้ามี) และกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุนส่งคืนใบหน่วยลงทุนที่ถูกยกเลิกเพิกถอน (ถ้ามี) ให้แก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนฉบับใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับใบหน่วยลงทุนฉบับเก่าคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรณีระบบไว้ใบหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าค้าหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจาก

บริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน

24. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

24.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

24.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำขึ้น
- 2) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 3) สิทธิในการดำเนินการจัดการโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนทุกรายแล้ว ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - 3.1 สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - 3.2 สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มี

อำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

3.3 สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

4) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษาของกองทุนรวม แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือที่ปรึกษา เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ประกาศ กำหนด

5) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

6) สิทธิในการกระทำการหรือไม่กระทำการอื่นใด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

24.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมี หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการ และบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงหน้าที่และความ รับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนข้อมูลผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและ ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.2) จัดให้มีข้อมูลผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล ผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อมูลผูกพัน ร่าง

สัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต.

- 1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็น
ปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัท
จัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อย
กว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่
ประชาชน
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและ
ดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายจัดส่ง
หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจอง
ซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวน
ส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ
สถานที่ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขาย
แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้
ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะ
จัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของ
บริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้ผู้ถือ
หน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น
หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติม
โครงการและ/หรือหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ บริษัทจัดการจะ
ดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือ
หน่วยลงทุนทราบภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติ
ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
 - (ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีค่าเตือนตามที่กำหนดไว้ใน
ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1.4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการ ซื้อ โอน เช่า เช่าช่วง จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- 1.5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ 21 และข้อ 22 และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 1.6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- 1.7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- 1.8) จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- 1.9) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- 1.10) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- 1.11) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
 - 1.12) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ในขอบเขตของกฎหมาย
 - 1.13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1.14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
 - 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม
 - 3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
 - 3.2) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายอื่นแทน ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแล

ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 3.4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายอื่น ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ
- 3.5) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าก่อนที่จะลงทุน หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งตามระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3.6) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 3.7) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 3.8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายอื่น ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

3.9) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละส่วนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.10) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน

4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

4.4) ดำเนินการแยกบัญชีและจัดเก็บทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือ หน่วยงานอื่นที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต เว้นแต่โดยสภาพของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถกระทำได้

- 4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด
- 4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 4.7)
- 4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
- 4.10) จัดทำรายงานของกองทุนรวมที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน
- 4.11) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบทานการประเมินค่าที่จัดให้มีขึ้นตามข้อ 28.3 ให้ส่งรายงานดังกล่าวให้เฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์

- 4.12) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- 4.13) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

- 4.14) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ แต่ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่ต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลต่างๆ ซึ่งเตรียมโดยบุคคลดังกล่าว อีกทั้งไม่ต้องรับผิดชอบในการดำเนินการต่างๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการทราบถึงความผิดพลาดของรายงานต่างๆ และ/หรือการกระทำที่ผิดพลาดโดยบุคคลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้บุคคลนั้นๆ ทำการแก้ไขให้ถูกต้องโดยพลัน

- 4.15) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุน หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้น กองทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัด ให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่ วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดย หนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุป ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคก่อน ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เข้า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายใน กำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- 4.16) เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัท จัดการจะแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือการประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบถามการประเมินค่าทรัพย์สินโดยมี รายละเอียดข้อมูลตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 4.17) ดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้ว เสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และ ดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุก 1 ปี นับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการ ให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่ง สำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำ บันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่า
อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทดำเนินการให้มีการ
ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

4.18) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏการณ์ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือ
หน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย
ได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

4.19) ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัท
จัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6
เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6
เดือนดังกล่าว และเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของ
บริษัทจัดการ

4.20) จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two -
way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือด้วย
วิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน
4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้น
ลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนใน
อนาคต

(2) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบ
ปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการ
ตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุป
ประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบ
ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่สื่อสารสองทาง (two-way communication) แล้ว
เสร็จ

ในกรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

4.21) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

24.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติ

หน้าที่ของบริหารจัดการ ในการเปลี่ยนตัวบริหารจัดการหากเป็นกรณีที่ถูกกฎหมาย หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริหารจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริหารจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นลงมติให้เปลี่ยนบริหารจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริหารจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงมติทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริหารจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริหารจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 2 รายภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริหารจัดการ หากผู้ที่บริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงมติและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริหารจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงมติทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริหารจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นลงมติให้เปลี่ยนบริหารจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริหารจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2) และข้อ 3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริหารจัดการ

24.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.2.1 สิทธิของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

24.2.2 หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติ ตามหน้าที่ตามมาตรา 125 กฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด และส่งให้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชี แสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้ กับบัญชีทรัพย์สินของตนเอง
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน ที่บริษัทจัดการ ได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณ และ ประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน” ของโครงการจัดการกองทุนรมนั้น ถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และกฎหมายหลักทรัพย์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจาก

บริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูล จากรายงาน ที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจาก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบ การคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

24.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี)

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาของกองทุนจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี) ซึ่งกองทุนและที่ปรึกษาของกองทุนจะได้เข้าทำในอนาคต

24.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้เข้าทำในอนาคต

24.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งกองทุนและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจะได้เข้าทำในอนาคต

25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน

25.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
 - ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่มี
 - ในการเพิ่มทุน : ไม่มี
- (2) ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน :
เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน :
ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน :
ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (5) ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน :
ไม่มี
- (6) อื่น ๆ :
ไม่มี

25.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน

25.2.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

25.2.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ ของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบตราสารหนี้ของกองทุนรวมจะคิดเป็นครั้งๆ ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นต้น

25.2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ ของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

25.2.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุน (ถ้ามี)

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาระหว่างบริษัทจัดการและที่ปรึกษาของกองทุน ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ ของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

25.2.5 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย การจัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายครั้งแรก กองทุนจะจ่ายค่าธรรมเนียมทั้งจำนวนให้แก่บริษัทจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.25 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของจำนวนเงินเท่าที่ได้จำหน่ายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยจะไม่รวมส่วนที่ได้มีการจำหน่ายและจัดสรรให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ทั้งนี้ การชำระเงินให้แก่ผู้จัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายต่างๆ (ถ้ามี) จะเป็นไปตามวิธีการที่บริษัทจัดการกำหนด

ในการเสนอขายครั้งต่อไป ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย การจัดการการจัดจำหน่าย การสนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

25.2.6 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

- (1) ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (2) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนในภายหลัง หรือต้องการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์กองทุน เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับหน่วย ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ

นายทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

25.2.7 อื่นๆ ระบุ

- (1) ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม : 25,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ
เฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัท
จัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
- (3) ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่า
ทนายความ จะชำระตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับ
บุคคลดังกล่าว
- (4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี จะชำระตามอัตราและระยะเวลาที่
กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
- (5) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียม
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจ่ายตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัท
จัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน
- (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางวิศวกรรม และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ทั้งนี้
เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด หักด้วย
มูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนาย
ทะเบียน หรืออื่นๆ ณ วันที่คำนวณ
- (7) ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุน
- (8) ค่าใช้จ่ายในการจัดพิมพ์และจัดส่งใบแจ้งผลการจัดสรรหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ค่าใช้จ่าย
ในการจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บัตรตัวอย่างลายมือชื่อ
และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หนังสือบอกกล่าวรายงานต่างๆ ค่า
จัดทำและจัดส่งสำเนาถึงผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ

เปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการ เช่น การลงประกาศหนังสือพิมพ์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ
ตามกฎหมาย ก.ล.ต. เป็นต้น

- (9) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ
ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
รวมถึงค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่าย
จริง เป็นต้น
- (10) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหลักทรัพย์สิ้นเป็นกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมใน
การจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว
- (11) ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์
- (12) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน
ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนรวม รวมทั้งค่าจัดทำ ค่า
พิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ
ลงทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน
- (14) ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม ตลอดจน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (15) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่างๆ
ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (16) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าจัดทำ ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนและ
รายงานประจำปี ค่าแปลเอกสารดังกล่าว เป็นภาษาต่างประเทศ สำหรับผู้ถือหุ้น

ลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งค่าจัดส่งเอกสารและจดหมายต่างๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เป็นต้น

- (17) ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกเก็บในกรณีการจัดทำรายงานที่ไม่สามารถทำขึ้นโดยง่ายจากระบบของผู้ดูแลผลประโยชน์
- (18) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ย้ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม
- (19) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (20) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเตรียมระบบในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าดำเนินการ ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน
- (21) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย
- (22) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบด้วยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (23) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- (24) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผล เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (25) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มขึ้น และ/หรือลดทุน
- (26) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกเก็บในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผล เงินลดทุน และการแจกจ่ายทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น
- (27) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการบริหารบัญชีของกองทุนรวม จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (28) ค่าเบี้ยประชุมกรรมการลงทุน ตามที่จ่ายจริงในจำนวนไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่าน เฉพาะในกรณีที่จัดให้มีการประชุม หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (29) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่สมควรที่เกิดขึ้นแก่กองทุน หรือเกิดขึ้นแก่บริษัทจัดการอันเกี่ยวเนื่องกับกองทุน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนจะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

ในกรณีที่ในระหว่างเดือน กองทุนมีการจ่ายเงินปันผลหรือลดเงินทุนบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมตามข้อ 25.2.1, 25.2.2, 25.2.3 โดยคำนวณตามมูลค่าทรัพย์สินหรือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าเงินลงทุนสะสม แล้วแต่กรณี ในช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินกองทุนหรือจ่ายเงินปันผล และในช่วงหลังการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินกองทุนหรือจ่ายเงินปันผล คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนนั้น

ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป หรือภายใน 3 วันทำการหลังจากผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่กรณี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับแจ้งหนี้

การคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปีและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของช่วงก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือจ่ายเงินปันผล และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะตัดจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีสิทธิตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไป ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ หรือตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หากได้ปฏิบัติดังนี้

สำหรับกรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 25 ของอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายจากที่ได้ระบุไว้ในโครงการ

- 1) บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน โดย
 - 1.1 ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลา 3 วัน ติดต่อกัน
 - 1.2 ปิดประกาศในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ รวมทั้ง สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของผู้สนับสนุนการขาย
- 2) แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าธรรมเนียมหรือ ค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกิน กึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

26. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน

- 26.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม โดยอย่างน้อย ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี หรือภายใน ระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าว ต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตาม วรรคหนึ่ง โดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

26.2 การประกาศมูลค่าที่คำนวณได้ตามข้อ 26.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้อาจเปิดเผยในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือประกาศทางเว็บไซต์บริษัทจัดการ หรือปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผย ชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้มาจากลงทุนด้วย หรือช่องทางอื่นใดที่บริษัทจัดการอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

26.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 26.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในการประกาศตามข้อ 26.2 ด้วยและหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 26.2 แล้ว บริษัทจัดการจะประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

26.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืองานระบบ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่รับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจ่ายของเงินลงทุนดังกล่าวในงบดุล และงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
- (2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

สำหรับการใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่งโดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม : สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 26 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

27. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

27.1 รายงานของกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ด้วย ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

27.1.1 งบการเงิน

บริษัทจัดการจะจัดทำงบการเงินรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว และ จัดทำงบการเงินประจำปีบัญชีภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

27.1.2 การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

บริษัทจัดการต้องจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างรวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

27.1.3 รายงานประจำปี

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานประจำปีของกองทุนทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ทั้งนี้ วันที่ส่งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรายงานดังกล่าวจะมีรายการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทุกรายการโดยแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่างๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีโดยระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (ค) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีซึ่งต้องระบุสาระสำคัญดังต่อไปนี้
- (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
- (5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (6) บัญคล และงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรอบระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา
- (9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทุกราย (ถ้ามี)
- (11) รายการอื่นใดตามที่กฎหมายสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

27.2 รายงานการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์และหรือสิทธิการเช่า นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ซื้อ เช่า หรือจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่งภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า หรือจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

27.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (website) ของบริษัทจัดการด้วย

28. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

28.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

28.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

28.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายครั้งสุดท้ายไปแล้ว

28.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

29. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุน

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี

วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีครั้งแรก วันที่ 30 มิถุนายน 2552

30. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 20

30.2 สิทธิในการลงมติในกรณีต่างๆ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ ในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

- (1) **การลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ**
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุน หรือเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกระทำตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในโครงการนี้
- (2) **การลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน**
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 21
- (3) **การลงมติเกี่ยวกับการพิจารณาและอนุมัติ เจื่อนไข และรายละเอียด ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการพิจารณา และอนุมัติ เจื่อนไขและรายละเอียด ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 31.3
- (4) **การลงมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการกองทุนรวม หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนคณะกรรมการลงทุน หรือการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง การพัฒนาศักยภาพในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินชิ้นใหม่**
ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการลงมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการกองทุนรวม หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนคณะกรรมการลงทุนหรือการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง การพัฒนาศักยภาพในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินชิ้นใหม่ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 31.3

30.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

30.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการโอนหน่วยลงทุนให้กับหรือเพื่อประโยชน์กับ

- 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา
- 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว
- 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา
- 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว
- 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 –4

ดังนั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุน หากการโอนนั้นเป็นการโอนหรือจำหน่ายให้กับหรือเพื่อประโยชน์กับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ตามหัวข้อ “การโอนหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่โอนหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน หากการโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลทำให้เข้าเงื่อนไขตามข้อ 6 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

30.5 สิทธิประโยชน์อื่นๆ

30.5.1 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนมีสิทธิได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดจำนวนเงินทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

30.5.2 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

30.6 ข้อสงวนสิทธิของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ ในกรณีที่มีมติดังกล่าวหรือการดำเนินการใดๆ ตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณในการจัดการกองทุน หรือจะทำให้กองทุนได้รับความเสียหาย หรือเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของกองทุนหรือทำให้ หรืออาจทำให้กองทุนผิดสัญญาใดๆ ที่กองทุนมีกับบุคคลภายนอก

31. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

31.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ส่วนราชการต่างๆ เช่น คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข ประกาศกำหนด เห็นชอบ สั่งการ ผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งจัดการ และ/หรือวิธีการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข หรือรายละเอียดต่างๆ ฯลฯ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ รวมถึงการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

- (1) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลซึ่งมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น
- (2) การแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- (3) การแก้ไขชื่อและรายละเอียดอื่นของบุคคลให้ถูกต้อง

31.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยหากมิได้กระทำโดยมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาทิ เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายหน่วยลงทุน
- (2) การเพิ่มชนิดหน่วยลงทุนที่ไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนมีอยู่เดิมด้อยลง
- (3) กรณีอื่นใดนอกเหนือจาก (1) และ (2)

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงไม่ทำให้ผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน หรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

- (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

(2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุน

(3) การควรวรรวมกองทุนที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

(4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน

(5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มีได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 24 “สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 25 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ตัวแทน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม เรื่องดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ตัวแทน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) หลังจากนั้นต้องผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วย โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบหรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือการจัดการกองทุนรวม ตามมติที่ผ่านความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วย บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดีให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจสอบได้ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวมหรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

31.3 เงื่อนไขเพิ่มเติมกรณีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- (2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 45 วันนับแต่วันที่รับหนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการกองทุนรวม หรือ การแต่งตั้งหรือถอดถอนคณะกรรมการลงทุน หรือการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง การพัฒนาศักยภาพ ในทรัพย์สินที่ลงทุน และในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินขึ้นใหม่ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ

2. การพิจารณาและอนุมัติ เงื่อนไขและรายละเอียด ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายนั้นๆ เป็น (1) จำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติ และ (2) ฐานในการคำนวณมติ

3. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

4. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคน ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี

32. การเลิกโครงการจัดการกองทุน

กองทุนจะเลิกเมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 32.1 จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 32.2 จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 32.3 บริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทได้ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุน แล้ว
- 32.4 เมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุน เนื่องจาก
 - (1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 (รวมทั้งที่แก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป) โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือ
 - (2) บริษัทจัดการมีการเสนอขาย จำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป หรือผู้จองซื้อหรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือข้อกำหนดของสำนักงานในเรื่องการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
 - (3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือ

หน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

- (4) ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการ

ทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ซึ่งบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการไม่สามารถชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานได้ หรือ ชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนเป็นการจัดตั้งกองทุนที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือไม่สามารถทำการแก้ไข หรือดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อให้กองทุนมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริงได้

- (5) กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุน

32.5 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

32.6 เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติมการเลิกโครงการ

เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุน เช่น กองทุนขาดสภาพคล่องและไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ กองทุนไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เป็นต้น

33. การดำเนินการของบริษัทจัดการเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุน

ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในระยะเวลา 1 ปี ก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีดังกล่าวได้ก่อน 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการหรือในกรณีที่บริษัท

เห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีดังกล่าวไม่เหมาะสม บริษัทจะขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

ทั้งนี้ เมื่อเลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุน ชำระภาระหนี้สินของกองทุน รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้วผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

34. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

มี

บริษัทจัดการตกลงให้มีการระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการปฏิบัติไม่เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมนี้ และ/หรือหลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องอันมีผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำข้อพิพาทเข้าสู่การพิจารณาตามกระบวนการอนุญาโตตุลาการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้

35. การดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุน และการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนแทน ด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติโดยมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนต่อไป

36. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
- (2) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน โดยในกรณีดังกล่าว ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

37. อื่น ๆ

ตลาดรองการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุน

ในเบื้องต้นนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากมีตลาดรองอื่นที่สามารถรองรับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติม นอกเหนือจากการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดรองดังกล่าว โดยการดำเนินการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดรองดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดรองนั้นๆ ดังกล่าว

ผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนเพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนได้

การรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการ อันเนื่องจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาท โดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็น เพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ให้แก่กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของ กองทุนนั้นด้วย

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

- (3) เป็นการรับประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทหรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็น ประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนอาจขอ ดูแนวทางนี้ได้ที่บริษัทจัดการ

การรวบรวมกองทุน

ในการรวบรวมกองทุน บริษัทจัดการจะสามารถกระทำต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้ หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุน แต่ละกองทุนที่จะรวบรวมกองทุนดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนแต่ละกองทุนที่จะรวบรวมกองทุนออกเสียงน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนหรือออกเสียงตั้งแต่กึ่ง หนึ่งขึ้นไปของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนแต่ไม่ได้มติ โดยเสียงข้างมากด้านใดด้านหนึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการอาจดำเนินการขอมติครั้งใหม่ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมครั้งแรกหรือวันที่ กำหนดให้เป็นวันสุดท้ายของการรับหนังสือแจ้งมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการขอมติครั้งแรก และ ได้รับมติในครั้งหลังนี้เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งออกเสียงลงมติของ แต่ละกองทุนที่จะรวบรวมกองทุน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้แสดงเจตนาภายในกำหนดเวลาให้สิทธิในการออกจากกองทุนก่อนวันที่ การ รวบรวมกองทุนแล้วเสร็จ ให้ถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนได้มอบหมายให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วย

ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนใหม่หรือกองทุนที่รับโอนได้

บริษัทจัดการจะบอกกล่าวการควบรวมกองทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน (ถ้ามี) ตลอดจนสิทธิและกำหนดเวลาในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนเดิมหรือกองทุนที่โอน ตามวิธีการดังต่อไปนี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

- (1) แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายของกองทุนที่จะควบรวมกองทุนทราบเป็นหนังสือ พร้อมสรุปสาระสำคัญของโครงการจัดการกองทุนใหม่หรือกองทุนที่รับโอน วันที่จะควบรวมกองทุน วันเริ่มทำการซื้อขายหน่วยลงทุน และสถานที่ติดต่อเพื่อสอบถามหรือรับข้อมูลเพิ่มเติม
- (2) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันที่มีจำหน่ายแพร่หลายในท้องถิ่นอย่างน้อย 2 ฉบับเป็นเวลา 2 วันติดต่อกัน

ภาคผนวก

เอกสารแนบ 1
ข้อมูลทั่วไปของเกาะยวน้อย

เกาะยวน้อย

ข้อมูลทั่วไป

เกาะยวน้อย ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา อำเภอเกาะยาว มีพื้นที่ 147.8 ตารางกิโลเมตร แบ่งออกเป็น 2 เกาะ มี 3 ตำบลคือ เกาะยวน้อย , เกาะยาวใหญ่ , พรุโน (เกาะยาวใหญ่ และพรุโนอยู่บนเกาะเดียวกัน) อำเภอเกาะยาว มีจำนวนประชากร 15,000 คน , 18 หมู่บ้าน , 3,100 หลังคาเรือน (ข้อมูลเมื่อ 30 ธันวาคม 2546) ในส่วนของตำบลเกาะยวน้อย แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 7 หมู่บ้าน ประชากรทั้งสิ้น 3,349 คน แยกเป็นชาย 1,694 คน หญิง 1,655 คน มีความหนาแน่นเฉลี่ย 72.08 คน/ตารางกิโลเมตร มีอาชีพ ประมง ค้าขาย และบริการ ส่วนมากนับถือศาสนาอิสลาม

ระบบสาธารณูปโภคบนเกาะสมบูรณ์มีไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์ เข้าถึงทุกหมู่บ้าน ในเขต ต.เกาะยวน้อยรวม 7 หมู่บ้าน และในตำบลเกาะยวน้อยมีโรงเรียนประถมศึกษา 3 แห่ง โรงเรียนมัธยมศึกษา 1 แห่งโรงพยาบาลของรัฐขนาด 10 เตียง 1 แห่ง (อยู่ระหว่างดำเนินการขยายเป็น 30 เตียง) แพทย์ 2 คน พยาบาล 22 คน

ที่ตั้งของเกาะยวน้อย

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อ่าวพังงา น่านน้ำ จ.กระบี่

ทิศใต้ ติดต่อกับ ทะเลอันดามัน

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ หมู่เกาะ และน่านน้ำ จ.กระบี่

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ น่านน้ำ จ.ภูเก็ต

สถานที่ท่องเที่ยว

บนเกาะยาวจะไม่มีสถานที่ท่องเที่ยวในลักษณะที่เป็นแหล่งบันเทิง แต่สถานที่ท่องเที่ยวบนเกาะจะเป็นสถานที่เที่ยวแบบธรรมชาติ เพราะว่ามีทรัพยากรธรรมชาติมากมายเช่น ป่าชายเลน 1,300 ไร่ ปะการัง 1,400 ไร่ พื้นที่หญ้าทะเล 1,360 ตารางกิโลเมตร อีกทั้งหมู่เกาะที่นี่มีความสวยงาม มีเกาะเล็กเกาะน้อย รอบๆ เกาะยวน้อย และเกาะยาวใหญ่นับร้อยเกาะ ซึ่งเป็นทิวทัศน์ที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของเกาะยวน้อย นอกจากนี้การที่อยู่ใกล้กับเกาะต่างๆยังเป็นทางเลือกให้กับนักท่องเที่ยวที่ชอบการดำน้ำดูปะการังเป็นอย่างยิ่ง

ชายหาดและที่ท่องเที่ยวธรรมชาติที่เกาะยวน้อย

หาดป่าทราย : หาดแรกของชายหาดฝั่งตะวันออก เป็นสถานที่เหมาะแก่การเล่นน้ำ ห่างจากท่าเรือประมาณ 8 กิโลเมตร

หาดคลองจาก : เดินถัดจากหาดป่าทราย เป็นหาดที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi เป็นหาดที่ขึ้นชื่อว่าสวยที่สุดบนเกาะยวน้อย เพราะอยู่ในบริเวณที่สามารถเห็นวิวในลักษณะพาโนรามาของ เกาะห้อง เกาะลoding เกาะผักเบี้ยและเกาะเล็กเกาะน้อยอีกมากมาย

หาดท่าเขา : ตั้งอยู่ถัดจากหาดคลองจากประมาณ 1 กิโลเมตร เป็นสถานที่ท่องเที่ยว หมู่บ้านชาวประมงและทำเทียบเรือไปกระบี่

หาดลิ้นหา : เป็นหาดทราย ที่อยู่ทางตอนเหนือสุดของเกาะยวน้อย ห่างจากตัวอำเภอ 10 กิโลเมตร การเดินทางค่อนข้างลำบาก เหมาะสำหรับปั่นจักรยานเสือภูเขา เพราะเป็นเส้นทางผ่านสวนยางพารา ทิว อากาศเย็นสบาย

อ่าวตันโพธิ์ เป็นที่ตั้งของ ตันโพธิ์ที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ ขนาด 30 คนโอบ

การเดินทางไปเกาะยวน้อย

จังหวัดภูเก็ต เทียวไป มีเรือออกจากท่าเรือบางโรง ตำบลป่าคลอก-เกาะยวน้อย (ท่าเรือสุขาภิบาล) เวลา 11.00 น. 12.00 น. 13.00 น. 14.30 น. และ 17.00 น. เทียวกลับ เรือออกจากเกาะยวน้อย-ท่าเรือบางโรง เวลา 07.00 น. และ 07.30 น. อัตราค่าเรือคนละ 100 บาท/เที่ยว ใช้เวลาเดินทางประมาณ 50 นาที

จังหวัดกระบี่ เทียวไปจากท่าเรือท่าเลน-เกาะยวน้อย มีเรือออกวันละ 3 เที่ยว เวลา 12.00 น. 13.00 น.(เรือจอดท่าเรือท่าเขา) และ 15.00 น. (เรือจอดท่าเรือมานะห์) เทียวกลับ จากเกาะยวน้อย -ท่าเรือท่าเลน มีเรือเมล์วันละ 2 เที่ยว เวลา 07.30 น. (เรือจอดท่าเรือท่าเขา) และเวลา 08.30 น.(เรือจอดท่าเรือมานะห์) ใช้เวลาในการเดินทาง 30 นาที ค่าเรือเที่ยวละ 50 บาท และจากท่าเรือท่าเลนนักท่องเที่ยวสามารถนั่งรถสองแถวมาขึ้นรถโดยสารประจำทางที่สถานีขนส่งกระบี่ ใช้เวลาเดินทาง 1 ชั่วโมง ค่าโดยสารคนละ 30 บาท

จังหวัดพังงา เทียวไป จากท่าเรือท่าด่านศุลกากร-เกาะยวน้อย (ท่าเรือมานะห์หรือท่าเรือสุขาภิบาล ขึ้นอยู่กับน้ำขึ้นน้ำลง) มีเรือออกวันละ 1 เที่ยว เวลา 12.00 น. เทียวกลับ จากเกาะยวน้อย-ท่าเรือท่าด่านศุลกากร มีเรือออกเวลา 07.00 น. ใช้เวลาเดินทางประมาณ 1.30 ชั่วโมง ค่าโดยสารคนละ 80 บาท

ที่มา : เว็บไซต์ องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เกาะยวน้อย

www.thaitambon.com, www.kohyaonoi.or.th

รูปแผนที่เกาะยาวน้อย



แผนที่ได้รับความเอื้อเฟื้อจาก นิตยสาร Trips Magazine, Vol. 11 No.126 April 2007

เอกสารแนบ 2

ข้อมูลบริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด
 (“เอสแอลเอช”)

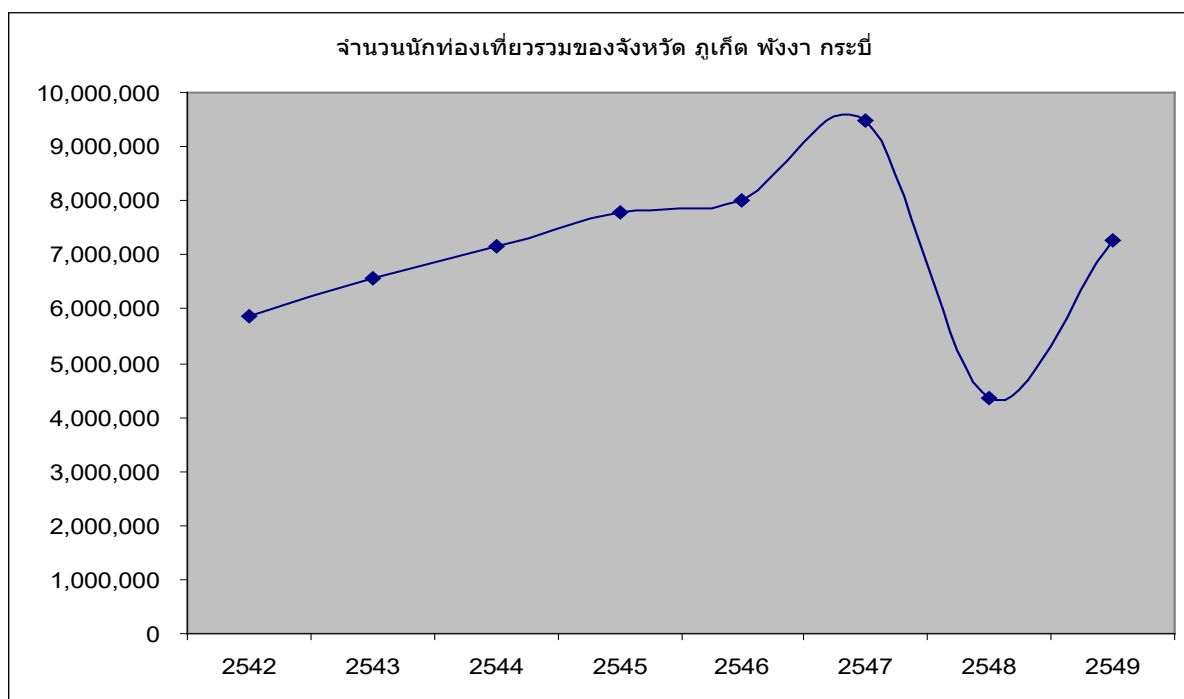
บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคชัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (เอสแอลเอช) เป็นบริษัทในเครือของ Pegasus Capital Advisors LP ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุน Private Equity ในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะเข้ามาซื้อสัญญาการบริหาร โรงแรมและสปา ของซิกส์เซ็นส์ ทั่วโลก รวมทั้งโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ที่เกาะยาวน้อย ด้วย ซึ่งการนี้ Pegasus Capital Advisors LP มีนโยบายที่จะรักษากลุ่มผู้บริหารเดิมของโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมทั้งพนักงานของโรงแรมส่วนใหญ่ เพื่อบริหารโรงแรมต่อไป ซึ่งจะทำให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานโครงการโรงแรม ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าผลประโยชน์ของโรงแรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าเดิม

กองทุนที่ Pegasus Capital Advisors LP บริหารเป็นกองทุน Private Equity ที่มีการลงทุนในธุรกิจขนาดกลางในอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งแต่ปี 2538 นอกจากเป็นผู้ลงทุนแล้ว Pegasus Capital Advisors LP สร้างสรรค์กลยุทธ์ทางธุรกิจให้กับกิจการที่เข้าไปลงทุน โดย Pegasus Capital Advisors LP จะร่วมมือกับทีมบริหารของบริษัทเพื่อสร้างมูลค่าพื้นฐานของบริษัทที่ลงทุนโดยมุ่งเน้นในด้านการขยายธุรกิจ และ สร้างความเติบโตในระยะยาว โดยไม่ได้เน้นปรับปรุงเฉพาะ โครงสร้างทางการเงิน แต่เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ ปัจจุบัน Pegasus Capital Advisors LP มีเงินลงทุนประมาณ 2.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ ผ่านกองทุน Private Equity จำนวน 5 กองทุนที่ลงทุนธุรกิจหลายประเภท เช่นกลุ่มพลังงาน, กลุ่มอสังหาริมทรัพย์, กลุ่มสินค้าอุปโภค บริโภค และ อื่นๆ (รายละเอียดสามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ที่ www.pclap.com) Pegasus Capital Advisors LP จึงอยู่ในสถานะที่สามารถจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ เอสแอลเอช เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเข้าได้และดำเนินการโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารแนบ 3

สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมและท่องเที่ยวในจังหวัดพังงา กระบี่และภูเก็ต

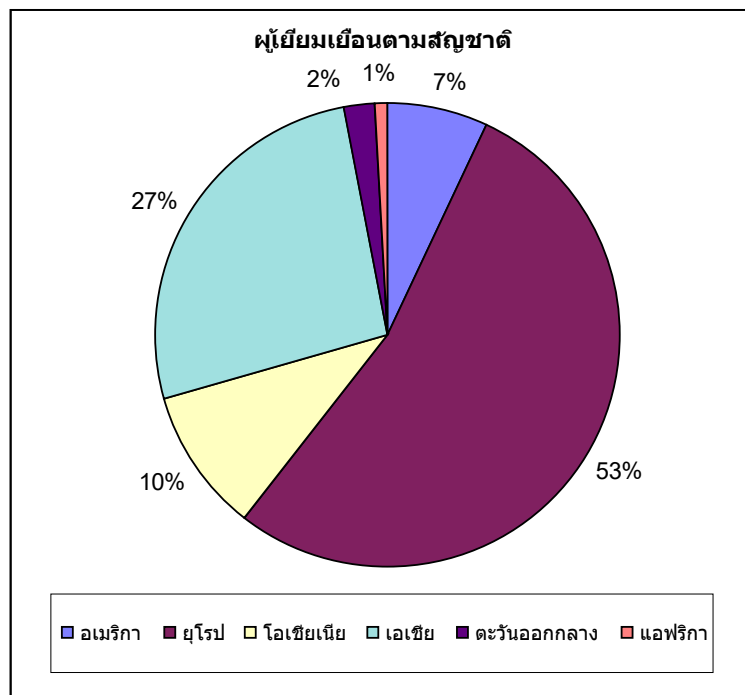
สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมและท่องเที่ยวในจังหวัดพังงา กระบี่และภูเก็ต



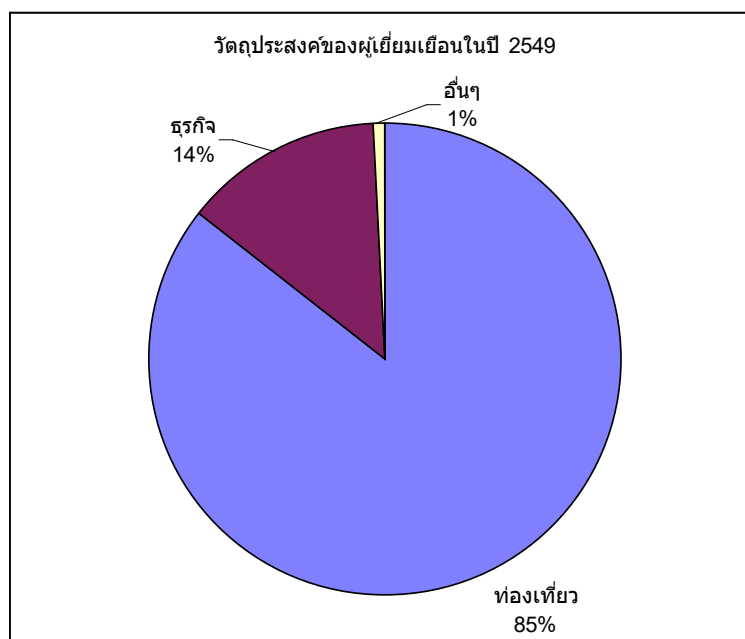
ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวจังหวัดพังงา กระบี่และภูเก็ตมีทิศทางการเติบโตที่ดีมาโดยตลอด ทั้งนี้ เพราะจังหวัดทั้ง 3 จังหวัดอุดมไปด้วยทรัพยากรทางการท่องเที่ยวทางทะเล โดยเฉพาะน้ำทะเลและหาดทรายที่สะอาดและความสวยงามของโลกใต้ทะเล รวมทั้งอุทยานแห่งชาติและสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติต่างมากมายเช่น เกาะยาวน้อย อ่าวพังงา ถ้ำลอด เขาพิงกัน เขาตะปู เกาะสิมิลัน เกาะพีพี เกาะไม้ท่อน เขาหลัก อันเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สร้างความประทับใจและดึงดูดใจให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเสริมอย่างเช่น การเปิดบริการสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airline) ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวทั้ง 3 จังหวัดเพิ่มขึ้นทุกปี สำหรับในปี 2549 กระแสการเดินทางท่องเที่ยวยังคงขยายตัวร้อยละ 66.42 โดยมีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 7.25 ล้านคน ซึ่งสูงกว่าปี 2548 ที่มีผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 4.35 ล้านคน แต่ยังคงต่ำกว่าก่อนช่วงที่จะเกิดคลื่นสึนามิ ในปี 2547 ที่มีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 9.48 ล้านคน โดยตลาดหลักยังคงเป็นผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศที่มีอัตราเพิ่มขึ้นจาก 1.79 ล้านคนในปี 2548 เป็น 4.24 ล้านคนในปี 2549 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.94 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรป โดยเฉพาะประเทศสวีเดนและอังกฤษที่จะมาท่องเที่ยวในช่วงพฤศจิกายนถึงเมษายนและนักท่องเที่ยวจากเอเชียเป็นอันดับสอง โดยมีนักท่องเที่ยวจากญี่ปุ่น จีนและเกาหลีเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มหลัก โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียจะมาท่องเที่ยวตลอดทั้งปี โดยจังหวัดที่นักท่องเที่ยวนิยมเดินทางมาท่องเที่ยวมากที่สุดคือ จังหวัดภูเก็ต รองลงมาคือกระบี่ และพังงาเป็นอันดับที่ สาม

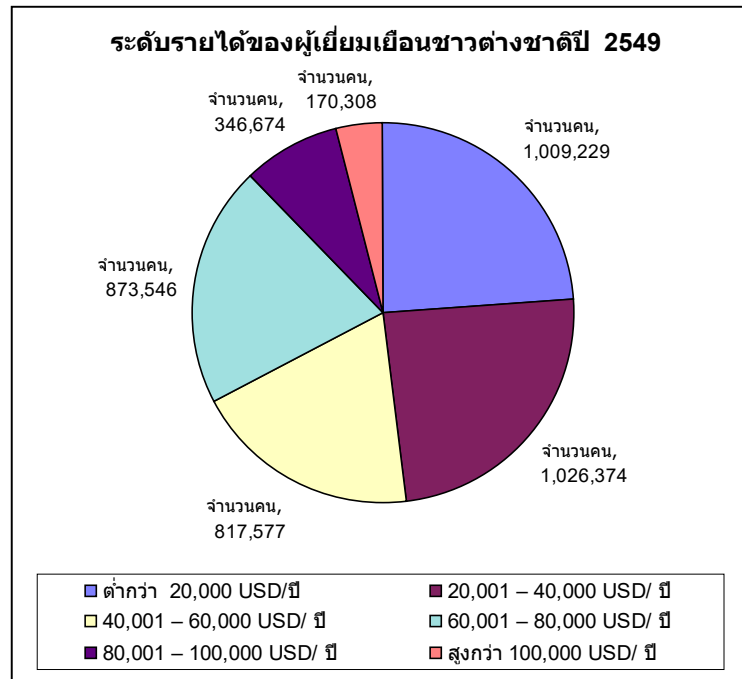
ในการเดินทางแต่ละครั้งนักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพำนัเฉลี่ย 3.28 ถึง 4.93 วัน โดยผู้ที่มาเยี่ยมเยือนชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะมีรายได้อยู่ระหว่าง 20,000 ถึง 80,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี



ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

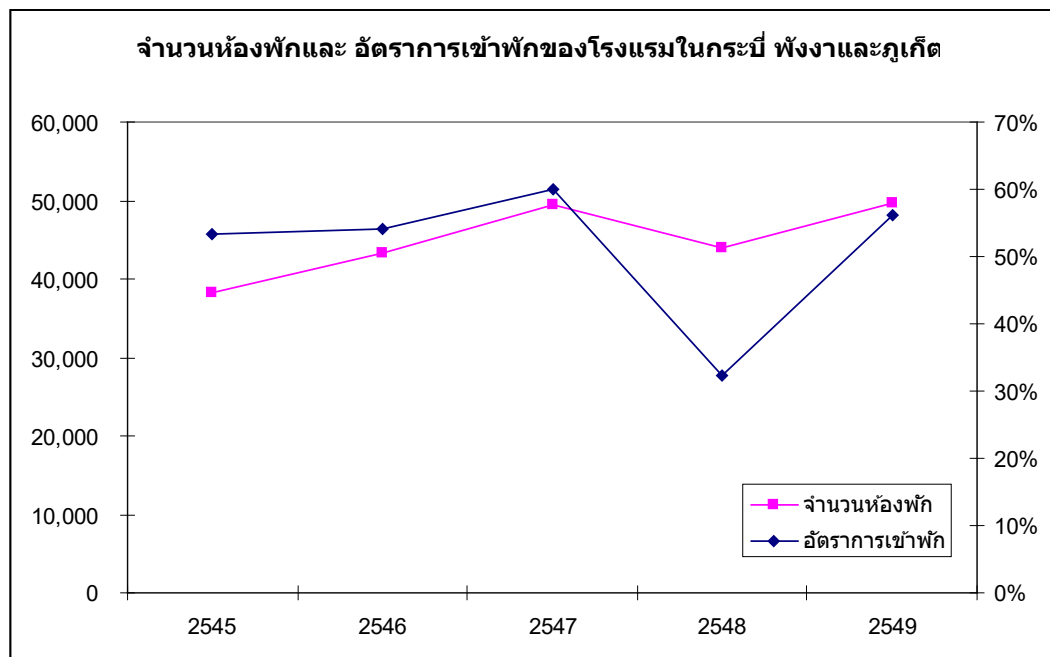


ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในด้านสถานการณ์การพักแรม พบว่า จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นเป็น 49,704 ห้องเมื่อเทียบกับปี 2548 ที่มีจำนวนห้องพักจำนวน 43,976 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 13.02 และมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีร้อยละ 56.21 เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 32.32 และใกล้เคียงกับปี 2547 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการเกิดสึนามิที่มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 59.99



ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 4
ประมาณการงบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี
ประมาณการงบกำไรขาดทุน
ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551
("ประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551") และ
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554 ("ประมาณการตามสมมติฐานปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554")



ANS Audit Co., Ltd.

100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B.,
Rama 9 Rd., Huaykwang,
Bangkok 10320, Thailand

Telephone: (662) 645 0107-9
Fax : (662) 645 0110
<http://www.ans.co.th>

รายงานของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน

เสนอคณะกรรมการของ บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด (“ป่าเกาะ”)

รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (“หนังสือชี้ชวน”) ที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี (“กองทุนรวม”) จำนวน 196.5 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท (“ราคาเสนอขาย”)

ผู้บริหารและกรรมการของป่าเกาะ (“กรรมการ”) เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 (“ประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551”) และสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554 (“ประมาณการตามสมมติฐานปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554”) (เรียกรวมว่า “ประมาณการงบกำไรขาดทุน”) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือชี้ชวนหมายเลข 7 หน้า 4 ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามเกณฑ์ของข้อสมมติและสมมติฐานตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือชี้ชวนหมายเลข 7 หน้า 5 ถึงหน้า 12

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมสำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 (“ประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551”) และสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554 (“ประมาณการตามสมมติฐานปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554”) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือชี้ชวนหมายเลข 7 หน้า 4 ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตซึ่งกรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนรวมทั้งข้อสมมติและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในเอกสารแนบหนังสือชี้ชวนหมายเลข 7 หน้า 5 ถึงหน้า 12

ประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะแสดงถึงผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ตามข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้เนื่องจากกองทุนรวมได้จัดตั้งขึ้นใหม่โดย ปราศจากข้อมูลกิจกรรมในอดีตข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน ตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 เป็นสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้นและไม่สามารถตรวจสอบยืนยันได้เหมือนกับการตรวจสอบผลการดำเนินงานในอดีตและข้อสมมติฐานดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการบัญชีและการคำนวณได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหนังสือชี้ชวน หมายเลข 7 หน้า 5 ถึงหน้า 12 เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 ประกอบด้วย เฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประมาณการรายได้ขั้นต้นและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับในแต่ละหน่วยสินทรัพย์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนแต่ไม่ได้ประกอบด้วย งบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 จึงมิได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตามผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ เนื่องจากเหตุผลดังกล่าวข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลสำเร็จของประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 (ประมาณการงบกำไรขาดทุน)



(นายประวิทย์ วิวรรณธนากร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4917

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 8 เมษายน 2551

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมนี้ในส่วนที่มีได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีตอาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้วทั้งนี้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่แท้จริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ นอกจากนั้นการประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่าง ๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือบุคคลอื่นใดอีกทั้งไม่ได้เป็นการรับประกันว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการให้ความเชื่อถือในข้อมูลของประมาณการนี้ซึ่งเกี่ยวกับการคาดการณ์ไปในอนาคตและตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานที่เป็นอยู่ในวันที่ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินหรือบุคคลใด ๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือการจ่ายเงินลงทุนของ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนใด ๆ ของหน่วยลงทุน ประมาณการอัตราผลตอบแทนของหน่วยลงทุนในตารางข้างล่างเป็นการคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกที่ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายตามที่ระบุไว้ในตารางข้างล่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่แท้จริงนั้นอาจแตกต่างกันไปสำหรับผู้ลงทุนในแต่ละรายขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนแต่ละรายซื้อในตลาดรองที่อาจมีการซื้อขายในราคาที่แตกต่างจากราคาที่เสนอขายครั้งแรกได้หรือสำหรับผู้ลงทุนที่ไม่ได้ถือหน่วยลงทุนไว้ตลอดระยะเวลาตามประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่าง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ซัวรี (“กองทุนรวม”) สำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 (“ประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551”) และสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554 (“ประมาณการตามสมมติฐานปี 2552 ปี 2553 และปี 2554”) รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน โดยรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุนรวมจะเริ่มในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมและสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2551

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี่
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร
สำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 และ
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554

	บาท			
	ประมาณการ ตามสมมติฐานงวด 2551 (สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2551)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2552 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2553 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2554 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554)
รายได้ขั้นต้น	8,000,000	96,000,000	116,816,147	136,040,036
รายได้เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	29,862,327	20,694,848
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการ บริหารกองทุนรวม	661,535	7,938,415	7,968,415	7,999,315
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ตัดจ่าย	698,202	8,378,426	8,378,426	8,378,426
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	10,025,510	120,306,123	130,331,633	140,357,143
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	9,825,000	117,900,000	127,725,000	137,550,000
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (บาท)	10	10	10	10
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)	196,500,000	196,500,000	196,500,000	196,500,000
การปันส่วนแบ่งกำไรได้ต่อหน่วย (บาท)	0.05	0.60	0.65	0.70
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 และ
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ถึง 2554

1. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทจัดการและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำหนังสือชี้ชวนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (“กองทุนรวม”)

รายได้ขั้นต้น เป็นรายได้จากการให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณรายได้ขั้นต้นมีดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากค่าเช่า

รายได้จากค่าเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่า (หลังหักส่วนลด ถ้ามมี) มีการเรียกเก็บค่าเช่าแบ่งเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย อัตราค่าเช่าคงที่ อัตราค่าเช่าผันแปรตามยอดรายได้รวม และอัตราค่าเช่าพิเศษตามยอดกำไรสุทธิปีก่อน ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญา อาศัยสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2556 หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าคงที่

รายได้ค่าเช่า ถูกกำหนดขึ้นในอัตราค่าเช่าคงที่โดยใช้ข้อมูลตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า เพื่อประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ซึ่งเป็นไปตามการประเมินโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าคงที่ในงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ถูกประมาณการว่าจะมีค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าคงที่รายเดือน ๆ ละ 8,000,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าผันแปร

รายได้ค่าเช่า ถูกกำหนดขึ้นในอัตราค่าเช่าผันแปรตามแต่ละช่วงเวลาตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่าเพื่อประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ซึ่งเป็นไปตามการประเมินโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าผันแปรสำหรับประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ถูกประมาณการตามสมมติฐานว่าจะมีค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าผันแปรตามอัตราร้อยละของยอดรายได้รวมตามแต่ละช่วงเวลาตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า

รอบระยะเวลาบัญชี	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	อัตราค่าเช่า
1	1 มิถุนายน 2551	- 30 มิถุนายน 2551	1	0%
2	1 กรกฎาคม 2551	- 30 มิถุนายน 2552	12	0%
3	1 กรกฎาคม 2552	- 30 มิถุนายน 2553	12	5%
4	1 กรกฎาคม 2553	- 30 มิถุนายน 2554	12	10%
5	1 กรกฎาคม 2554	- 30 มิถุนายน 2555	12	10%

- รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าพิเศษ

รายได้ค่าเช่า ถูกกำหนดขึ้นในอัตราค่าเช่าพิเศษตามสัดส่วนของกำไรสุทธิปีก่อนตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า เพื่อประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ซึ่งเป็นไปตามการประเมินโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าพิเศษสำหรับประมาณการตามสมมติฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ถูกประมาณการว่าจะมีค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราค่าเช่าพิเศษตามอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิปีก่อนตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่า

1.2 รายได้เงินชดเชย

รายได้เงินชดเชยเป็นเงินชดเชยจากการได้รับการค้าประกันอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำจากการลงทุนในกองทุนรวมจากบริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด ภายในระยะเวลาตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2551 ถึงเดือนมิถุนายน 2556 ในสัดส่วนของจำนวนเงินลงทุนที่เสนอขายในครั้งแรกในกรณีที่ทางกองทุนรวมมีกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าเกณฑ์ประกันผลตอบแทนขั้นต่ำ ดังนี้

รอบระยะเวลา บัญชี	เริ่มต้น	สิ้นสุด	จำนวนเดือน	อัตราเงินประกันผลตอบแทน ขั้นต่ำต่ำจากการลงทุน %
1	1 มิถุนายน 2551	- 30 มิถุนายน 2551	1	6
2	1 กรกฎาคม 2551	- 30 มิถุนายน 2552	12	6
3	1 กรกฎาคม 2552	- 30 มิถุนายน 2553	12	6.5
4	1 กรกฎาคม 2553	- 30 มิถุนายน 2554	12	7
5	1 กรกฎาคม 2554	- 30 มิถุนายน 2555	12	7
6	1 กรกฎาคม 2555	- 30 มิถุนายน 2556	12	7

1.3 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน คิดตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาของแผนงานของกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียม ผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียม และจัดส่งรายงานต่าง ๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 41.89 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะมีผลกระทบต่องบกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมในแต่ละปีที่ตัดจำหน่าย

1.5 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาโดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทยโดยกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุก ๆ 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน นอกจากนั้นจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินค่าครั้งต่อไปจะจัดทำในวันที่ 30 มิถุนายน 2552 จะเท่ากับราคากองทุนรวมซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ประมาณว่าจะเท่ากับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551 หักด้วยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย ณ วันดังกล่าว

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดเงินปันผลของกองทุนสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงไม่ได้รวมรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

1.6 ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 98 จากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนสำหรับประมาณการตามมาตรฐานงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และปี 2554 ตามลำดับ ซึ่งกำไรสุทธิดังกล่าวยังไม่ได้รวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี อย่างไรก็ตาม กองทุนจะแบ่งปันส่วนแบ่งกำไรได้ไม่เกินกว่ากำไรสะสมทางบัญชีที่มีอยู่ซึ่งได้รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์แล้ว

1.7 มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการรายได้ข้างต้นอยู่บนสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางด้านการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการกำไรขาดทุนข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

1.8 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการรายได้ในงวด 2551 ปี 2552 ปี 2553 และ ปี 2554 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติม
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของภาษี หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เข้าปฏิบัติตามสัญญาเช่า

2. การวิเคราะห์ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้

ข้อสมมติและสมมติฐานในหนังสือชี้ชวนจัดทำขึ้นตามพื้นฐานของเหตุการณ์นอกเหนือไปจากสมมติฐานพื้นฐานและข้อสมมติและสมมติฐานจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้สามารถสะท้อนปัจจัยเสี่ยง

นักลงทุนควรพิจารณาถึงเหตุการณ์ในอนาคตในกรณีที่ข้อสมมติและสมมติฐานในหนังสือชี้ชวนไม่เป็นไปตามความคาดหมายเพื่อช่วยให้นักลงทุนได้ทราบถึงผลกระทบของข้อสมมติและสมมติฐานที่มีต่อประมาณการตามสมมติฐานและ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงได้จัดทำตารางเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติและสมมติฐาน ดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางเท่านั้นและแสดงความผันผวนของผลการดำเนินงานจริงเพิ่มเติมในแต่ละช่วงเหตุการณ์ รายการเคลื่อนไหวที่เกิดจากความผันแปรอาจจะแสดงโดยการหักกลบลบกันของความเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

2.1 อัตราการเข้าพัก

การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเข้าพักจะมีผลกระทบต่อการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในอนาคตตามข้อสมมติและสมมติฐานเดิม ดังนี้

	บาท			
	ประมาณการ ตามสมมติฐานงวด (สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2551)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2552 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2553 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2554 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554)
อัตราค่าเช่าที่พักตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	103,361,993	127,179,828
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	26,969,639	13,177,315
อัตราค่าเช่าที่พักจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	5.15%	6.34%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%
อัตราค่าเช่าที่พักตามข้อสมมติฐานเดิม				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	100,469,306	119,662,295
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	29,862,327	20,694,848
อัตราค่าเช่าที่พักจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	5.01%	5.97%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%
อัตราค่าเช่าที่พักตามข้อสมมติฐานลดลงในอัตราร้อยละ 5				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	96,876,618	117,534,762
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	33,455,014	22,822,381
อัตราค่าเช่าที่พักจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	4.83%	5.86%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%

2.2 อัตราค่าที่พัก

การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าที่พักจะมีผลกระทบต่อการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในอนาคตตามข้อสมมติและสมมติฐานเดิม ดังนี้

	บาท			
	ประมาณการ ตามสมมติฐานงวด 2551 (สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2551 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2551)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2552 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2553 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553)	ประมาณการ ตามสมมติฐานปี 2554 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554)
อัตราค่าที่พักตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	103,209,798	127,069,744
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	27,121,835	13,287,399
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	5.15%	6.34%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วย				
จะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%
อัตราค่าที่พักตามข้อสมมติฐานเดิม				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	100,469,306	119,662,295
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	29,862,327	20,694,848
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	5.01%	5.97%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วย				
จะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%
อัตราค่าที่พักตามข้อสมมติฐานลดลงในอัตราร้อยละ 5				
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6,640,263	79,683,159	97,028,814	117,644,846
เงินชดเชย	3,385,247	40,622,964	33,302,819	22,712,297
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	3.97%	3.97%	4.84%	5.87%
อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วย				
จะได้รับต่อปี (ร้อยละ)	6.00%	6.00%	6.50%	7.00%

3. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชีวิต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชีวิต (“กองทุนรวม”) เป็นกองทุนรวมที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมจะมีการลงทุนในโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ไฮด์อะเวย์ ยาวน้อย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะถูกแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนมีดังนี้

4.1 เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้กองทุนรวมได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 42 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” เป็นการเฉพาะ

หลักการบัญชีที่ใช้อาจแตกต่างไปจากการบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งใช้ในอาณาเขตประเทศอื่น ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นโดยมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปที่กำหนดไว้ในอาณาเขตประเทศอื่น และงบการเงินนี้จัดทำขึ้นสำหรับผู้ที่มีความเข้าใจในหลักการและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนประกอบด้วยเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ประมาณการรายได้ขั้นต้น และกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 การวัดค่าเงินลงทุน

4.3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กองทุนรวมแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยจำนวนเงินต้น เนื่องจากเงินฝากธนาคารมีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี

4.3.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นอกจากนั้นจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 1 ปี นับแต่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

อย่างไรก็ตาม ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นโดยมิได้รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.5 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมเป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้บันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้

5. รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากฉบับกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความหมายแตกต่างกันในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายภาษาไทยเป็นหลัก

เอกสารแนบ 5
สรุปรายงานของผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

BROOKE
real estate

19th Floor, G-House,
Sathorn Building,
11 South Sathorn Road,
Bangkok 10120 Thailand

Telephone: + 66 (0) 2652-6300
Fax: + 66 (0) 2652-6399
e-mail: info@brooke.co.th
web: www.brooke.co.th

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 24 มีนาคม 2551

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด
ชั้น 32 อาคารอับดุลราฮิมเพลส
990 ถนนพระราม 4
แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

เรียน คุณโชติกา สนวนานนท์
กรรมการผู้จัดการ

รายงานของบริษัทเลขที่ 2008/V/G/PKG/097

ตามที่ท่านมีความประสงค์ให้ บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด ทำการตรวจสอบและประเมิน
หลักทรัพย์เพื่อให้ประกอบการพิจารณาด้านการเงิน ดังรายละเอียดต่อไปนี้ :-

ชื่อลูกค้า	:	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด
ที่ตั้ง	:	โรงแรมซีกส์เซ็นส์ไฮร์อะเวย์ ยาวน้อย ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเสา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
ประเภทของหลักทรัพย์	:	ที่ดิน และอาคารวิลล่า จำนวน 56 หลัง

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น และทำการตรวจสอบข้อมูลสภาพตลาด
ทั่วไป ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินประกอบด้วย นส. 3 ก จำนวน 11 แปลง มีเนื้อที่รวม 76 ไร่ 3 งาน 70 ตารางวา

ที่ดินเลขที่	-	3, 19, 20, 34, 35, 41, 37, 49, 57, 59 และ 60
เล่ม / หน้า	-	8 ข / 6, 12 ก / 32, 12 ก / 33, 13 ข / 11, 13 ข / 30, 14 ข / 8, 14 ข / 18, 17 ก / 42, 19 ข / 34, 20 ก / 10 และ 20 ก / 11
เลขทะเบียน นส. 3 ก เลขที่	-	756, 1132, 1133, 1261, 1280, 1358, 1368, 1642, 1884, 1910 และ 1911
ระวางที่ดิน	-	4725 III
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	-	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด

- 2) อาคาร เป็นอาคารโรงแรม (วิลล่า) จำนวน 65 หลัง โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - อาคารวิลล่าแบบ A1 จำนวน 11 หลัง สูง 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 182 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A1 และ Spa จำนวน 2 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 208 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A3 จำนวน 25 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 154 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A3 และ Spa จำนวน 2 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 178 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A3 for handicraft จำนวน 1 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 154 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A4 จำนวน 6 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 228 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A4 และ Spa จำนวน 4 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 272 ตารางเมตร / หลัง
อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
 - อาคารวิลล่าแบบ A4, Spa และห้องรับแขก จำนวน 1 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 322 ตารางเมตร / หลัง อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก

- อาคารวิลล่าแบบ Owner Villa 1 จำนวน 1 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,472 ตารางเมตร / หลัง อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
- อาคารวิลล่าแบบ Owner Villa 3 จำนวน 1 หลัง สูง 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 747 ตารางเมตร / หลัง อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก
- อาคารวิลล่าแบบ 52A และ 52B จำนวน 2 หลัง สูง 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 243 ตารางเมตร / หลัง อาคารเป็นอาคารใหม่ มีสภาพดีมาก

- 3) ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเสา ซึ่งเป็นทางเข้าสู่ทรัพย์สินเป็นทางสาธารณะ
- 4) ทรัพย์สินอยู่ภายใต้การจดจำนองกับ ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
- 5) ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นผู้ใช้ประโยชน์
- 6) ไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร
- 7) ทรัพย์สินอยู่นอกแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจังหวัดพังงา

- 8) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินราคา คือ 2,052,000,000 บาท (สองพันห้าสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งประเมินราคาภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้แนบท้ายมานี้
- 9) มูลค่าบังคับจำนองของทรัพย์สิน คือ 1,231,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
- 10) ต้นทุนทดแทนของอาคารและสิ่งพัฒนาควบคู่สำหรับการประกันภัย คือ 626,000,000 บาท (หกร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
- 11) วันที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สิน คือ 18 มีนาคม 2551

สำหรับรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินฉบับนี้ ได้ปฏิบัติตามที่ตามมาตราฐานการประเมินราคาทรัพย์สินที่กำหนดโดย THE THAI VALUERS ASSOCIATION OF THAILAND, THE HONGKONG INSTITUTE OF SURVEYORS AND THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS ทั้งนี้ภายใต้คำอธิบายศัพท์และข้อสมมุติฐานต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท ฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใด ๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนี้หรือหนี้สินใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เราได้ทำการประเมินราคา

บริษัท ฯ ขอรับรองว่าเราไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ ทั้งสิ้นไม่ว่าในปัจจุบันและหรืออนาคตในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาของทรัพย์สินนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทยากร พรหมโยธี)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 049



(นางสาวกัลยา พรรัตนประเสริฐ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมผู้ประเมินราคาอิสระไทย เลขที่ วฒ. 051

ผู้สำรวจ : นายมานิช รัตนพันธ์

ผู้พิมพ์ : นางสาวพรศิลป์ ทองดี / G097

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



Sallmanns Group

International Property Consultants & Valuers
www.sallmannsthailand.com

Ref : R 450PJ/07

January 11th, 2008

TMB Asset Management Co., Ltd.
990 Abdullahim Tower 32th Floor
Rama 4 Road, Silom, Bangrak,
Bangkok 10500

Dear : Khun Jotika Savanananda
Managing Director

RE : PROPERTY VALUATION - SIX SENSES HIDEAWAY YAO NOI

Referring to your instructions for us to undertake an estimation of market value of **Six Senses Hideaway Yao Noi** which is situated within Koh Yao Noi Subdistrict, Koh Yao District, Phang Nga Province, we have carried out our inspection made relevant enquiries and obtain such further information considered pertinent to your requirements and wish to report that the market value of the subject property as an operational hotel villa at the date of valuation was **Baht 1,900,000,000 (Baht One Thousand and Nine Hundred Million Only)**

The estimated figure derived is intended to mean the estimated market value of the subject property as at December 18th, 2007 subject to the stated assumptions and limiting conditions in the report

Your faithfully
For and on behalf of
SALLMANNS (FAR EAST) LIMITED

Chanvimol Rakanantachai
Director, Valuation Department

AtisReal
C.R.E.S.A
PARTNERS

A member of ATIS REAL and CRESA Partners,
with offices throughout Europe and North
America

Thailand, Hong Kong, Beijing,
Shanghai, Shenzhen, Dailin,
Fuzhou, Manila, Kuala Lumpur,
Singapore, Tokyo

Thailand Offices
• Bangkok 02 - 6348500
• Pattaya 038 - 252588
• Hat Yai 074 - 345457-8

EXECUTIVE SUMMARY

Client	:	Pakoh Hotel Co., Ltd.
Purpose of Valuation	:	For financing purposes
Basis of Valuation	:	The market values of the subject property as an operational hotel villa
Location	:	Six Senses Hideaway Yao Noi is situated to the east of Yao Noi Island within Koh Yao Noi Subdistrict, Koh Yao District, Phang Nga Province. (Please refer to details of location)
Property under Valuation	:	Two (2) major groups of land with a combined area of about 76 rai 3 ngarn 70 square wah (123,080 sm.) to be referred to as Group I and Group II and described as follows :
Group I	:	Nine (9) Nor. Sor. 3 Kor. Documents combined with a land area of some 58 rai 14 square wah (92,856 sm.), irregular in shape with a double frontages of same 365 meters along Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road of about 350 meters along Yao Noi Beach. The land is hillside land and slope down towards to the road. The existing improvements upon the subject land comprises 10 type of 56 villas buildings, 16-spa and 17 building of main facilities. All of the building are completion.
Group II	:	Comprising two (2) contiguous Nor Sor 3 Kor with a combined registered land area of some 18 rai 3 ngarn 56 square wah (30,224 sm.), irregular in shape about 94 meters frontage along Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road (public road). The land is hillside land and slope down towards to the road. The existing improvements upon the subject land per our site inspection comprises tennis court & sala, administration office & heart of house complex and staff accommodation. All buildings are completion.

Ref. : R 450PJ/07

EXECUTIVE SUMMARY

Client	:	Pakoh Hotel Co., Ltd.
Purpose of Valuation	:	For financing purposes
Basis of Valuation	:	The market values of the subject property as an operational hotel villa
Location	:	Six Senses Hideaway Yao Noi is situated to the east of Yao Noi Island within Koh Yao Noi Subdistrict, Koh Yao District, Phang Nga Province. (Please refer to details of location)
Property under Valuation	:	Two (2) major groups of land with a combined area of about 76 rai 3 ngarn 70 square wah (123,080 sm.) to be referred to as Group I and Group II and described as follows :
Group I	:	Nine (9) Nor. Sor. 3 Kor. Documents combined with a land area of some 58 rai 14 square wah (92,856 sm.), irregular in shape with a double frontages of same 365 meters along Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road of about 350 meters along Yao Noi Beach. The land is hillside land and slope down towards to the road. The existing improvements upon the subject land comprises 10 type of 56 villas buildings, 16-spa and 17 building of main facilities. All of the building are completion.
Group II	:	Comprising two (2) contiguous Nor Sor 3 Kor with a combined registered land area of some 18 rai 3 ngarn 56 square wah (30,224 sm.), irregular in shape about 94 meters frontage along Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road (public road). The land is hillside land and slope down towards to the road. The existing improvements upon the subject land per our site inspection comprises tennis court & sala, administration office & heart of house complex and staff accommodation. All buildings are completion.

Ref. : R 450PJ/07

Title Particulars

No.	Nor. Sor. 3 Kor No.	Lot No.	Book / Page No.	Area		
				Rai	Ngarn	Sq.wah
Group 1						
1	756	3	8 Khor / 6	10	3	13.0
2	1132	19	12 Kor / 32	12	1	39.0
3	1133	20	12 Kor / 33	0	3	85.0
4	1261	34	13 Khor / 11	3	1	98.0
5	1280	35	13 Khor / 30	2	0	05.0
6	1358	41	14 Khor / 8	12	1	46.0
7	1368	37	14 Khor / 18	6	2	59.0
8	1642	49	17 Khor / 42	8	2	48.0
9	1884	57	19 Khor / 34	0	3	21.0
Subtotal Group 1				58	0	14
Group 2						
10	1910	59	20 Khor / 10	10	3	18
11	1911	60	20 Khor / 11	8	0	38
Subtotal Group 2				18	3	56
Total Group 1 and 2				76	3	70

Place Registered	:	Koh Yao Noi Subdistrict, Koh Yao District, Phang Nga Province.
Registered Proprietors	:	All of Nor Sor 3 Kor are under the ownership of Pakoh Hotel Co., Ltd.
Other Known Encumbrance	:	Mortgage to Thai Military Bank Plc.
Neighboring Land uses	:	
Group I	:	North - Vacant Land East - Vacant Land West - Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road South - Beach
Group II	:	North - Vacant Land East - Baan Pha Sai-Baan Tha Khao Road West - Vacant Land South - Vacant Land
Zoning	:	No town plan has been enforced in this area
Infrastructure	:	None

Ref : R 450PJ/07



Official Value Assessment : Baht 40,000 – 500,000.- per rai

Market Value
(as an operational hotel villa) : **Baht 1,900,000,000.-**
(Baht One Thousand and Nine Hundred Million Only)

(Baht)

Estimated Cost Upon Completion	:	Land	:	248,595,000.-
		Building & Improvement	:	874,830,100.-
		Mechanical & Electrical	:	106,317,500.-
		Total	:	<u>1,229,742,600.-</u>
		Say	:	<u>1,230,000,000.-</u>

Date of Valuation : December 18th, 2007

**Approved Valuer of Securities
And Exchange Commission,
Thailand** : Mr. Seksan Hiranprasatkul

Senior Associate Director : Mr. Pairoj Pitaksubpyakorn

Valuer : Mr. Wattana Chaowapat

Typist : Ms. Boonyarat Mangma

Ref : R 450PJ/07

เอกสารแนบ 6
สรุปรายงานการประเมินสภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม
โครงสร้างวิศวกรรมและงานระบบ



1. บทนำ

บริษัท วอร์นส์ แอสเซทส์ จำกัด ได้รับการติดต่อจาก TMB Asset Management Co.,Ltd. มอบหมายให้จัดทำรายงาน การประเมินสภาพอาคารทางสถาปัตยกรรม โครงสร้างวิศวกรรมและงานระบบของโรงแรม Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi ซึ่งอยู่บนเกาะยาวน้อย อ.เกาะยาว จ.พังงา

2. รายละเอียดโครงการ

โครงการ Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi ถนนป่าทราย – บ้านท่าเขา เป็นโครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ก่อสร้างบนที่ดิน นส.3ก จำนวน 11 แปลง มีเนื้อที่รวม 76 ไร่ 3 งาน 70 ตารางวา

ที่ดิน เลขที่ - 3, 19, 20, 34, 35, 41, 37, 49, 57, 59 และ 60

เล่ม / หน้า - 8 ข / 6, 12 ก / 32, 12 ก / 33, 13 ข / 11, 13 ข / 30,

14 ข / 8, 14 ข / 18, 17 ก / 42, 19 ข / 34, 20 ก / 10 และ 20 ก / 11

เลขทะเบียน นส 3ก เลขที่ - 756, 1132, 1133, 1261, 1280, 1358, 1368, 1642,
1884, 1910 และ 1911

ระวางที่ดิน - 4725 III

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน - บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด

โรงแรม Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi เป็นโรงแรมระดับห้าดาวเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวเพื่อมาพักผ่อนโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ลักษณะของห้องพัก จะแยกกระจายตัวเป็นหลัง ๆ เฉพาะของแต่ละยูนิตกระจายตัวรอบเนินเขา ซึ่งแต่ละหลังก็จะมีสระว่ายน้ำรวมอยู่ด้วยในยูนิตนั้น ๆ และมีอาคาร Main Facility ซึ่งทำหน้าที่ คล้าย Main Lobby ของโรงแรม โดยประกอบไปด้วย Dining Area, ห้องครัว, รวมถึงอาคารต้อนรับ นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยอาคาร Spa, ปิรามม, ฌปภ., อาคาร MDB และมีอาคารที่เพิ่มขึ้นมาใหม่จากแบบขออนุญาตหรือแบบประมูลงานครั้งแรกคือ Villa 56 Function Room, Villa 57 Dayroom, และ Villa 58 ลักษณะอาคารและจำนวนต่าง ๆ สามารถแยกได้ตามตารางข้างล่างนี้ และตามใบอนุญาตก่อสร้างในเอกสารแนบท้าย



Items	Description	Unit	Area/Units	Area (m ²)
1	Building A1	15	194	2,910
2	Building A3	27	178	4,806
3	Building A4	9	215	1,935
4	Building A1+Spa	2	213	426
5	Building A3+Spa	2	197	394
6	Building A4+Spa	2	234	468
7	Building Owner Villa 1	1	1,390	1,390
8	Building Owner Villa 3	1	625	625
9	Building Main Facilities	1	2,475	2,475
10	Building Raw water tank	1	250	250
11	Building HKU+Buggy park	7	30	210
12	Building MDB	1	35	35
13	Building Villa 56 (Function room)	1	135	135
14	Building Villa 57 (Day room)	1	70	70
15	Building Tennis court&Sala	1	735	735
16	External Works (Road work)	1	2,200	2,200
17	Infrastructure			
รวม				19,064

นอกจากอาคารฝั่งโรงแรมในโครงการยังรวมถึงอาคารของอีกฝั่งหนึ่งของถนน ซึ่งเป็นอาคารในส่วน
สนับสนุนโครงการ ประกอบไปด้วยอาคาร Back of House ที่ใช้เป็นสำนักงานของโรงแรม, อาคารที่พัก
อาศัยของพนักงานและผู้บริหาร, โรงอาหาร, และอาคารสนับสนุนการต่าง ๆ ตามตารางข้างล่างนี้



หัวข้อ	รายละเอียด	หลัง	หลังละ (ตร.ม.)	รวม
1.	อาคาร Back of the house	1	1,400	1,400
2.	GM House	1	80	80
3.	Excom House	2	158	316
4.	DB House	2	792	1,584
5.	AM House	3	396	1,188
6.	DA House	2	260	520
7.	Staff Canteen	1	230	230
8.	ห้องสมุด และคอมพิวเตอร์	1	60	60
9.	Game Room	1	60	60
10.	อาคาร Medical	1	60	60
11.	อาคาร Prayer Room	1	60	60
รวม				5,558

สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ เป็นพื้นที่เนินเขา ด้านหนึ่งติดถนนที่วิ่งรอบเกาะยาวน้อย ด้านหนึ่งติดทะเล สภาพภูมิประเทศ ส่วนใหญ่ล้อมรอบด้วยภูเขา มีทิวทัศน์ที่สวยงามเหมาะแก่การพักผ่อน

3. ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ

การตรวจสอบประเมินสภาพโครงการด้านสถาปัตยกรรมโครงสร้างวิศวกรรมและงานระบบ โดยการตรวจสอบหน้างานสถานที่ก่อสร้าง ซึ่งเกือบแล้วเสร็จ ในช่วงวันที่ 14-15 กันยายน พ.ศ.2550 เป็นเวลา 2 วัน โดยผู้ตรวจอาคาร 3 ท่านจากบริษัท วอร์นส์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด รวมถึงการตรวจสอบขอข้อมูลที่ เป็นเอกสาร จากบริษัท STN Construction Co.,Ltd. ซึ่งเป็นรับเหมาก่อสร้าง, และจากบริษัท Six Senses & สรรพสมบัติ จำกัด ผู้บริหารโครงการเพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาประเมินสภาพโครงการ ด้วย

4. ข้อจำกัดของการตรวจสอบโครงการนี้

- เป็นการลงนามตรวจสอบโดยการนำของเจ้าหน้าที่โครงการ
- เป็นการศึกษาจากแบบ Lay-out plan และแบบก่อสร้างที่มีอยู่หน้างานเท่านั้น



- เป็นการตรวจสอบด้วยสายตา หรือตรวจพร้อมกับใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่น ตลับเมตร เป็นต้น หรือเครื่องมือชนิดพกพาเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ
- เป็นการตรวจสอบในจุดที่สามารถเข้าถึงได้ตามที่เจ้าหน้าที่ของโครงการนำไป และมีความปลอดภัยเพียงพอ พื้นที่บางส่วนไม่สามารถเข้าได้ เนื่องจากได้มีการส่งงานให้ทางโรงแรม และมีลูกค้าเข้าพักแล้ว
- ไม่สามารถเข้าตรวจสอบโครงสร้างที่อยู่ใต้ดิน เช่น ฐานราก, ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน, บ่อน้ำบาดาลเสีย เป็นต้น ซึ่งบางส่วนได้มีการเปิดใช้งานไปบ้างแล้ว

5. ผู้ร่วมตรวจสอบประเมินสภาพ

- นายอดิเรก ยังสืบตระกูล ผู้ตรวจสอบงานด้านสถาปัตยกรรม
- นายพรชัย ลักษณะพานิช ผู้ตรวจสอบงานด้านวิศวกรรมโครงสร้าง
- นายขจรศักดิ์ ดันติพลัทธอง ผู้ตรวจสอบงานระบบสุขาภิบาล, ระบบไฟฟ้า และระบบปรับอากาศ

6. ข้อมูลผู้ร่วมดำเนินงาน

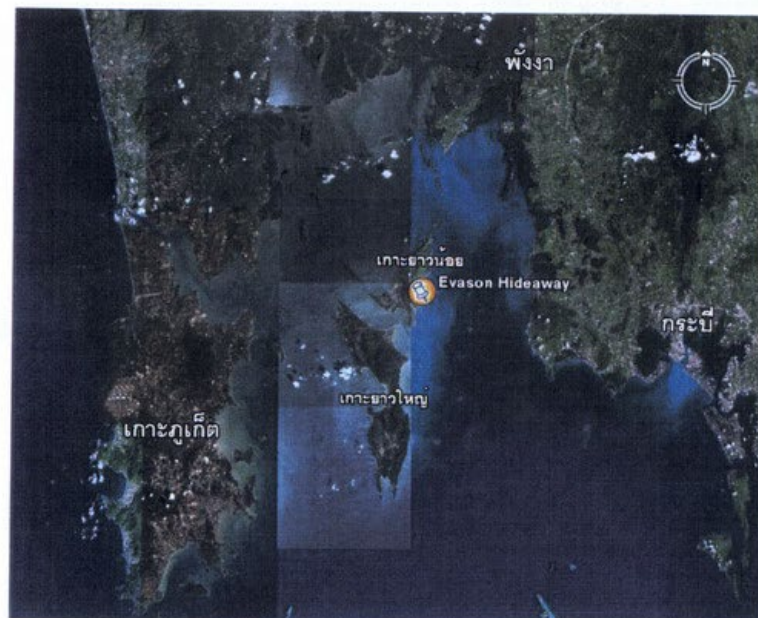
Project Information

Project	The Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi
Owner	Pakoh Hotel Co.,Ltd.
Project Manager	Six Sense Resorts & Spa
Structural Designer	Electrowatt - Ekono Co., Ltd.
Architecture Designer	Habita CO.,LTD.
M&E System Designer	Electrowatt - Ekono Co., Ltd.
Contractor	STN Construction Co.,Ltd.



7. สถานที่ตั้งของโครงการ

โรงแรม Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao noi ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 55 หมู่ 5 ต.เกาะยว
น้อย อ.เกาะยว จ.พังงา 82160 โดยมีที่ตั้งแสดงตำแหน่งตามแผนที่รูปข้างล่าง





8. ความคืบหน้าของโครงการ

โครงการโรงแรม Evason Hideaway & Six Senses Spa at Yao Noi ได้เริ่มทำการก่อสร้างตั้งแต่เมื่อประมาณ 2 ปีก่อน คือเมื่อประมาณปี พ.ศ.2548 จนกระทั่งวันที่ไปตรวจสอบนี้ความคืบหน้าของโครงการใกล้แล้วเสร็จ มีบ้านพักบางส่วนได้ส่งมอบให้ทางผู้บริหารของโรงแรม เข้ามาจัดการเพื่อให้ลูกค้าได้ทดลองเข้าพักแล้วและบางส่วนก็อยู่ในระหว่างส่งมอบงาน อาคารบางส่วนที่จำเป็นต้องใช้งานสำหรับโรงแรมก็ได้มีการส่งมอบแล้ว เช่น อาคารในส่วนของ Main Facilities Building ซึ่งมีอาคารสำหรับต้อนรับลูกค้า, ร้านอาหาร, ห้องครัว และอื่น ๆ ก็ได้มีการเปิดใช้แล้วเช่นกัน ความคืบหน้าของโครงการในส่วนของงานต่าง ๆ มีดังนี้

8.1 งานโครงสร้าง

งานโครงสร้าง ส่วนใหญ่แล้วเสร็จแล้วโดยเฉพาะงานคอนกรีต ส่วนที่เป็นฐานรากและเสาเสร็จเรียบร้อยแล้ว งานโครงสร้างของบ้านไม้ส่วนใหญ่แล้วเสร็จ ยกเว้นบ้านพัก 2 หลัง ที่มีการเพิ่มขึ้นมาใหม่จากแบบเดิม คือ หลังที่ 56 และ 58 ซึ่งกำลังดำเนินการปูพื้นไม้และใกล้จะแล้วเสร็จ ในส่วนของ Dayroom ที่เพิ่มเติมเข้ามาได้มีการทำโครงสร้างเสร็จแล้ว ถนนในโครงการยังมีบางส่วนที่ยังไม่ได้เทพื้น คิดเป็นประมาณ 10-15% ของถนนทั้งหมดในโครงการ น่าจะมีการเทหลังจาก บ้านพักในส่วนนี้ใกล้เรียบร้อยแล้ว

8.2 งานสถาปัตยกรรม

ในส่วนของงานสถาปัตยกรรม บางส่วนของโครงการที่เสร็จสมบูรณ์ 100% และได้ส่งมอบให้ทางผู้บริหารโรงแรมเข้าดูแล มีบ้านพักประมาณ 20 หลัง และ Main Facilities ซึ่งจำเป็นต้องใช้งานก่อน ในส่วนของบ้านพักที่ยังไม่ได้ส่งงานนั้น กำลังมีการตกแต่งและนำเฟอร์นิเจอร์เข้ามาติดตั้งแล้ว และมีหลายหลังที่พร้อมจะส่งมอบให้ทางโรงแรม ในส่วนของ Owner Villa 1 ยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการตกแต่งงานสถาปัตยกรรม รวมทั้ง ส่วนของ Spa Room ซึ่งเร่งทำการตกแต่งเพื่อส่งมอบงาน ซึ่งอาคารทั้งหมดทางผู้รับเหมาแจ้งว่าจะเร่งทำให้แล้วเสร็จและส่งมอบงาน ก่อนวันที่ 1 ตุลาคม ซึ่งเป็นวันที่กำหนดเปิดใช้โรงแรมทุกส่วน

8.3 งานระบบ

งานระบบโดยรวมที่ใช้สำหรับส่วนกลาง เช่น ห้องจ่ายไฟ, MDB Room ระบบทำน้ำประปา และระบบกำจัดน้ำเสีย สามารถใช้งานได้แล้ว งานระบบตามบ้านพักต่าง ๆ ที่ยังไม่ได้ส่งงาน ได้มีการติดตั้งควบคู่ไปกับงานตกแต่ง และจะแล้วเสร็จพร้อมกับงานตกแต่งและพร้อมส่งมอบของแต่ละหลัง



9. การตรวจสอบและข้อเสนอแนะ

จากการตรวจสอบหน้างานซึ่งมีทั้งที่เสร็จและส่งมอบงานแล้ว ซึ่งอาจจะไม่ได้เข้าตรวจด้านในเนื่องจากมีแขกเข้าพักบ้างแล้ว และหลังที่ใกล้จะแล้วเสร็จและเตรียมส่งงานซึ่งสามารถตรวจสอบผลงานขั้นสุดท้าย รวมทั้งจากการสอบถามทางผู้ทำการก่อสร้าง, ควบคุมงานและเอกสารต่าง ๆ จากทุกฝ่าย ซึ่งทางผู้ตรวจสอบมีความเห็นตามข้อมูลที่ได้รับดังนี้

9.1 งานด้านสถาปัตยกรรม

งานด้านตกแต่งอาคาร โดยทั่วไปมีความสวยงามมีความละเอียดประณีต เหมาะสำหรับการทำเป็นสถานที่พักตากอากาศ ผู้ควบคุมงานได้มีการใส่ใจในรายละเอียด และไม่ยอมให้มีจุดบกพร่องที่สามารถมองเห็นได้สำหรับงานตกแต่ง การออกแบบด้านสถาปัตยกรรม สามารถออกแบบได้ดีมีความกลมกลืนกับธรรมชาติ รวมทั้งยังใช้วัสดุจากธรรมชาติอย่างลงตัว ข้อคิดเห็นสามารถแบ่งได้ตามวัสดุและส่วนต่าง ๆ ที่ใช้ดังนี้

9.1.1 ลักษณะอาคาร

บ้านพักตั้งแต่ส่วนที่เหนือดินขึ้นมา วัสดุส่วนใหญ่ทั้งหมดจะทำได้ด้วยไม้ ส่วนของโครงสร้างจะใช้ไม้ตะเคียนทอง ในส่วนที่เป็นวัสดุตกแต่งจะใช้ไม้เต็ง บานหน้าต่างและฝ้าบางส่วนใช้ไม้ไผ่สานเป็นวัสดุตกแต่งด้วย การออกแบบด้านสถาปัตยกรรมสามารถทำได้ดี มีเอกลักษณ์ เฟอร์นิเจอร์ทุกอย่างใช้ไม้ขัดเรียบโดยไม่ใช้แล็กเกอร์ในการเคลือบผิว การตกแต่งทำได้สวยงาม และเข้ากับลักษณะของโครงการ

9.1.2 วัสดุผนังหลังคา

วัสดุตกแต่งหลังคาได้มีการใช้ใบจากนำมาเรียงซ้อนกันโดยเหลื่อมกันระยะ 5 เซนติเมตรทำให้หลังคามีความหนาเพื่อป้องกันน้ำฝนไหลเข้ามาซึ่งสามารถทำได้ดี แต่อย่างไรก็ตามวัสดุจากใบจากสามารถเสื่อมสลายได้เร็ว จากข้อมูลทราบว่าหลังคามุงจากจะต้องเปลี่ยนวัสดุ ทุกๆ 5 ปีซึ่งทางโครงการจะต้องคำนึงถึง ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนนี้ ซึ่งอาจจะถือว่าเป็นค่าบำรุงรักษาอาคาร และควรจะมีการเตรียมงบประมาณในส่วนนี้

9.1.3 ถนนในโครงการ

เป็นถนนซึ่งใช้เฉพาะทางเดินและรถกอล์ฟไฟฟ้าวิ่งเท่านั้น กว้างประมาณ 1.6-2 เมตร และมีที่กั้นรถ ซึ่งทำด้วยไม้เพื่อให้เข้ากับสภาพแวดล้อม โดยถนนนั้นได้ใช้วัสดุเฉพาะ เรียกว่า Renolith ซึ่งทำให้มีสีออกเหลืองคล้ายดินลูกรัง เพื่อให้เข้ากับสภาพแวดล้อม ซึ่งก็ทำออกมาได้ดี และดูสวยงามกว่าการใช้คอนกรีต



9.1.4 สระว่ายน้ำ

เป็นส่วนประกอบของบ้านพักทุกหลัง มีการทำวัสดุตกแต่งให้สื่อออกมาคล้ายสีดิน ดูเข้ากับธรรมชาติ ซึ่งการวางตัวสระและขนาดก็ทำให้เหมาะสมกับตัวบ้าน และมีผิวของน้ำกลมกลืนกับทิวทัศน์ของธรรมชาติ

9.1.5 ด้านภูมิสถาปัตย์

ทางโครงการได้มีการจัดภูมิสถาปัตย์ให้เข้ากับธรรมชาติมากที่สุด ดันไม้ยืนต้นที่มีอยู่แล้วได้มีการเก็บรักษาอย่างดี หลีกเลี่ยงการตัดต้นไม้ให้มากที่สุดในขณะที่ก่อสร้าง ยังมีต้นยางพาราเรียงแถวให้เห็นอยู่ มีการปลูกต้นไม้มาตั้งแต่ยังไม่เริ่มเปิดดำเนินการ และมีการปลูกพืชคลุมดินเพื่อป้องกันดินไถลง ช่วยป้องกันการพังทลายของโครงสร้างอาคาร และเกิดความสวยงามด้วย ทางโครงการยังได้มีการทำน้ำตกจำลองเพื่อความสวยงามและยังเป็นการช่วยระบายน้ำฝนได้ในตัว เพราะว่าโครงการไม่ได้ทำร่องระบายน้ำที่เป็นคอนกรีตโดยปล่อยไหลโดยธรรมชาติและเตรียมที่รองรับน้ำเพื่อไม่ให้น้ำสะสมมากเกินไปซึ่งอาจจะเกิดเหตุการณ์น้ำขึ้น น้ำลง ซึ่งจะทำให้อาคารไม่มีเสถียรภาพ โดยรวมแล้ว การตกแต่งด้านภูมิสถาปัตย์ สามารถทำให้กลมกลืนกับธรรมชาติได้ดี คาดว่าหลังจากเปิดโครงการไปได้ระยะหนึ่ง จะมีการเจริญเติบโตของต้นไม้ และมีความสมบูรณ์ของธรรมชาติ มากยิ่งขึ้น

9.2 งานโครงสร้าง

สภาพโครงสร้างอาคารโดยรอบดูมีความแข็งแรงและมั่นคงดี ในการตรวจสอบสภาพของโครงสร้างได้มีการ เปรียบเทียบระหว่างแบบกับหน้างาน ว่ามีการก่อสร้างที่ถูกต้องตามแบบหรือไม่ มีการตรวจสอบทางด้านวิศวกรรมอื่น หรือไม่ และสภาพทั่ว ๆ ไปของโครงสร้างว่ามีรูปร่าง, ระดับ, การแตกร้าว หรือร่องรอยบ่งชี้ ว่ามีความเสียหายต่อโครงสร้างหรือไม่ จากการเดินตรวจหน้างาน โดยทั่วไป สภาพอาคารดูมีความแข็งแรง และมั่นคง ไม่มีร่องรอยของการเอียงแตกร้าว หรือรูปร่างบิดเบี้ยว โดยดูได้จากระดับน้ำในสระว่ายน้ำ ว่ายังมีระดับขอบสระเท่ากันตลอดแนว การตรวจสอบและข้อสังเกตที่ใช้อธิบายและเหตุผล ของความมั่นคงของโครงสร้าง สามารถแยกได้หลายจุด ดังนี้



9.2.1 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

ซึ่งส่วนใหญ่ในที่นี้ จะมีวัสดุที่เป็นหลัก ๆ คือ คอนกรีต, เหล็กเสริม และไม้ จากการทดสอบคอนกรีตหน้างานโดยใช้ Schmit Hammer ทำการทดสอบ ที่ผนังสระว่ายน้ำ และฐานเสา มีผลปรากฏตามตารางข้างล่าง

ผลทดสอบความแข็งแรงคอนกรีตหน้างาน

ตำแหน่ง	ค่าที่อ่านได้	กำลังอัดคอนกรีต (Kg/cm ²)
สระว่ายน้ำ หลังที่ 13	34	ประมาณ 260
ฐานเสา อาคาร Spa	37	ประมาณ 310

เนื่องจากคอนกรีตที่ใช้ในโครงการนี้ซึ่งอยู่บนเกาะ จึงจำเป็นต้องใช้การผสมจากซีเมนต์ถุงหน้างาน เนื่องจากบนเกาะไม่มี Concrete Batching Plant ทางผู้ออกแบบจึงกำหนดกำลังอัดของคอนกรีตค่อนข้างต่ำ เพื่อที่จะสามารถทำการผสมและควบคุมคุณภาพได้ง่าย ซึ่งกำหนดไว้ที่ 173 KSC แต่กำลังที่ได้จากการทดสอบหน้างาน และจากบันทึกของผู้รับเหมาที่ส่งไปทดสอบ ในห้องทดลอง ตามที่แนบมากับรายงานนี้ ผลทดสอบที่ได้มีค่า มากกว่าค่าที่ผู้ออกแบบกำหนด จึงไม่น่าจะมีปัญหาในเรื่องของกำลังอัดของคอนกรีต ซึ่งคอนกรีตที่ใช้ส่วนใหญ่ จะอยู่ที่ฐานรากและเสาตอม่อ ในส่วนของเหล็กเสริม ทางโรงงานที่เป็นผู้ส่งเหล็กได้มีใบรับรองมาตรฐานของส่วนผสมมาจากโรงงาน ตามเอกสารแนบท้าย และประเภทของเหล็กที่ผู้ออกแบบใช้กำหนดไว้ที่ SD30 ซึ่งมีค่าแรงดึงค่อนข้างต่ำ คือ 3,000 kg/cm² ซึ่งไม่น่ามีปัญหาในการใช้งาน

ในส่วนของไม้ที่ใช้เป็นโครงสร้างของบ้านพัก ทางผู้ออกแบบได้ระบุชนิดของไม้มาแล้ว ซึ่งใช้ไม้เนื้อแข็งจึงไม่น่าจะปัญหาในการรับน้ำหนัก

9.2.2 รอยต่อของโครงสร้าง

เนื่องจากโครงสร้างส่วนใหญ่เป็นไม้ และมีบางส่วนเป็นคอนกรีต ส่วนใหญ่จะเป็นที่ฐานรากและเสาตอม่อ ดังนั้นตัวอาคารจึงต้องมีรอยต่อของโครงสร้าง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญต่อความแข็งแรงของอาคาร เช่นรอยต่อเสาตอม่อคอนกรีต กับเสาไม้ ผู้ออกแบบได้มีการให้รายละเอียดไว้ในแบบก่อสร้างแล้วอย่างชัดเจน จากการตรวจสอบหน้างาน ได้มีการติดตั้งรอยต่อ โดยส่วนใหญ่จะใช้โน๊ตเป็นตัวยึดซึ่งมีจำนวนหลายตัวตามแบบและดูมีความแข็งแรงดี รวมทั้งรอยต่อระหว่างคานไม้กับคานไม้ ก็



มีน็อตเป็นตัวยึดระหว่างรอยต่อ ซึ่งจากการตรวจสอบ เห็นว่ามีความแข็งแรง และไม่มีร่องรอยการฉีกขาดหรือแตกของรอยไม้ให้เห็น

9.2.3 การป้องกันดินพัง

ในด้านวิศวกรรมแล้ว เสถียรภาพของดินมีส่วนสำคัญยิ่งต่อความมั่นคงของอาคาร ถ้าหากฐานรากไม่มีความมั่นคงและมีที่รองรับที่มีเสถียรภาพ ก็จะทำให้โครงสร้างทั้งอาคารอยู่ไม่ได้ด้วย ทางโครงการและผู้ออกแบบได้มีการป้องกันดินพังด้วยหลายวิธี เพื่อที่จะทำให้ดินมีเสถียรภาพซึ่งสามารถแยกออกได้ดังนี้

9.2.3.1 การทำ Soil Nail

ซึ่งเป็นการป้องกันดินพังลงมาเนื่องจากพื้นที่มีความลาดชัน และมีน้ำหนักโครงสร้างกดทับอยู่ วิธีการทำคือ เจาะดินเข้าไปจนถึงชั้นดินซึ่งแข็งแรงและมีเสถียรภาพและใส่เหล็กยึดเข้าไป จากนั้น จึงใส่คอนกรีตเข้าไป ซึ่งสามารถยึดหน้าดินไว้ จากการตรวจสอบหน้างาน ซึ่งพื้นที่ที่ทำจะอยู่บริเวณบ้านพักหลังที่ 10,11,28 และ 29 จะยังสามารถเห็นหัวยึดที่เป็นคอนกรีตแท่งสี่เหลี่ยม กระจัดอยู่ทั่วไป ซึ่งทางโครงการมีเอกสารประกอบในขั้นตอนการทำงานและควบคุมบันทึกผล ตามเอกสารที่แนบท้ายของรายงานนี้ รวมถึงมีการทดสอบแรงดึงของลวดยึด ว่ามีค่าได้ตามที่กำหนดของผู้ออกแบบหรือไม่ จึงเห็นว่าในบริเวณนี้มีความปลอดภัยและมั่นคงต่อการป้องกันดินพัง

9.2.3.2 การใช้ Gabion

ซึ่งเป็นกล่องตาข่ายลวดแล้วใส่ก้อนหินเข้าไปให้เต็ม วางซ้อนกันไปมา คล้ายการก่ออิฐเพื่อใช้น้ำหนักของหินกดทับกันเอง ในโครงการจะมีใช้ในบริเวณหน้าบ้านพักหลังที่ 5 และที่บริเวณท่าจอดเรือ จากการตรวจสอบ เห็นว่าอยู่ในสภาพที่ดีและสามารถป้องกันดินไถลลงมาได้

9.2.3.3 การใช้ผ้า Geo-Textile และปลูกหญ้าแฝกถมดิน

วิธีนี้จะใช้ป้องกันการกัดเซาะผิวดิน ไม่ให้ไหลไปตามน้ำฝนที่คอยชะหน้าดิน ซึ่งจากการตรวจสอบหน้างาน เห็นว่ามีการปลูกหญ้าแฝกควบคู่ไปด้วยและในระยะยาวน่าจะมีเสถียรภาพมากกว่านี้ สภาพโดยทั่วไปมีการป้องกันการกัดเซาะได้ดี ซึ่งสังเกตจากสภาพของผืนผ้าและรอยต่อกับดินรอบด้าน ยกเว้นบริเวณบ้านพักหลังที่ 15 และ 17 ซึ่งมีร่องรอยการกัดเซาะของดินและผืนผ้าไถลลงมาเล็กน้อยซึ่งทางผู้รับเหมาจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเพื่อป้องกันไม่ให้ดินพังลงมา



10. รายงานการตรวจสอบระบบโครงการ แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ดังนี้.-

- A ระบบประปา และระบบการจัดเตรียมน้ำ
- B ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน
- C ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย
- D ระบบไฟฟ้า และระบบแสงสว่าง
- E ระบบ MATV
- F ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- G ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเตอร์เน็ต
- H ระบบกำจัดขยะ และระบบซักอบผ้า
- I ระบบปรับอากาศ
- J ระบบน้ำร้อน
- K ระบบสระว่ายน้ำ
- L ระบบจ่ายน้ำสำหรับสวน (Irrigation System)
- M ระบบจัดการและบริหารโครงการ

A ระบบประปา และระบบจัดเตรียมน้ำดิบ

โครงการนี้ได้มีการจัดเตรียมน้ำดิบเพื่อให้อุปโภค บริโภคมีจาก 2 แหล่ง คือ

1. แหล่งน้ำผิวดิน มีการจัดการกักเก็บน้ำผิวดินโดยการขุดคลองขนาดให้สามารถจุปริมาณน้ำได้ประมาณ 1,500 ลูกบาศก์เมตร
2. แหล่งน้ำใต้ดิน มีการทำการขุดเจาะทำบ่อน้ำบาดาลจำนวน 7 บ่อ อัตราการสูบน้ำได้ประมาณ 2.5 – 4 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ต่อ 1 บ่อ

A1. ระบบการจัดเตรียมน้ำดิบ

น้ำจากแหล่งน้ำดิบและแหล่งน้ำใต้ดิน จะสูบน้ำมายังถังเก็บน้ำดิบขนาดความจุ 100 ลูกบาศก์เมตร หลังจากนั้นแล้วจะผ่านระบบการกรองน้ำโดยมีอัตราการกรองเท่ากับ 10 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง น้ำที่ผ่านการกรองแล้วจะนำเข้าไปเก็บยังถังเก็บน้ำใช้ ขนาด 600 ลูกบาศก์เมตร

จากถังเก็บน้ำใช้ขนาด 600 ลูกบาศก์เมตรจะมีการส่งไปยังถังเก็บอีก 2 ถัง โดยอาศัยปั๊มสูบน้ำ

- ถังที่ 1 ถังเก็บน้ำที่บริเวณ Owner Villa 1 สำหรับใช้ในส่วนของการที่ติดกับทะเล ถังมีขนาด 150 ลูกบาศก์เมตร



- ดังที่ 2 ดังเก็บน้ำจากบริเวณส่วนของโครงการที่ไม่ติดทะเล ใช้เป็นที่พักพนักงานและอาคารสวัสดิการต่างๆ มีขนาดความจุ 300 ลูกบาศก์เมตร

A2. ระบบการจ่ายน้ำประปา

โครงการจำแนกส่วนออกเป็น 2 ส่วน

1. ส่วนโครงการที่ติดทะเล เป็นส่วนของที่พัก, ส่วนโรงแรมและ สปา ระบบประปาในพื้นที่ส่วนนี้ จะใช้น้ำจากถังเก็บบริเวณ อาคาร Owner Villa 1 โดยเป็นตำแหน่งอาคารที่อยู่สูงสุดของโครงการดังนั้น โดยส่วนใหญ่เจ้าของจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ จะอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก จ่ายไปยังอาคารต่างๆ ยกเว้นบางอาคารที่มีความสูงใกล้เคียงกับอาคาร Owner Villa จะอาศัยปั๊มเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำเพื่อใช้สอย
2. ส่วนโครงการที่ไม่ติดทะเล เป็นส่วนของอาคารสวัสดิการและอาคารที่พักอาศัยพนักงาน มีการจัดเตรียมถังเก็บน้ำขนาด 300 ลูกบาศก์เมตรเอาไว้ การจ่ายน้ำเข้าสู่แต่ละอาคารอาศัยปั๊มเพิ่มแรงดัน

- ไม่ปรากฏข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของบิ๊มน้ำดิบ, บิ๊มน้ำสูบน้ำเข้าถังเก็บน้ำที่ถังเก็บน้ำ ณ อาคาร Owner Villa 1 (150 Cu.m³) และถังเก็บน้ำ ณ อาคารบริเวณส่วนที่ไม่ติดทะเล (150 cm²), บิ๊มเพิ่มแรงดันทั้งที่ส่วนติดทะเลและไม่ติดทะเล

B ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน

เมื่อมีการใช้น้ำภายในอาคาร น้ำเสียที่เกิดขึ้นจะไหลสู่บ่อบำบัดน้ำเสีย โดยได้แบ่งบ่อบำบัดน้ำเสียเป็นส่วนๆ จำนวน 9 ชุด เมื่อน้ำเสียผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว จะถูกระบายออกนอกโครงการโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก จำนวน 8 ชุด อาศัยปั๊มดูดออกนอกโครงการ จำนวน 1 ชุด การระบายน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายโดยผ่านระบบท่อน้ำทั้งหมดจะไหลสู่คูคลองสาธารณะด้านหน้าโครงการ

ในส่วนระบบน้ำฝน โดยทั่วไปจะปล่อยให้ น้ำฝนไหลซึมผ่านชั้นดิน ยกเว้นบริเวณที่เป็นลำรางน้ำขนาดใหญ่ จะมีการจัดเตรียมท่อเพื่อให้น้ำไหลผ่าน จัดเตรียมระบบป้องกันการกัดเซาะหน้าดินของน้ำฝนเหล่านี้จะไหลลงสู่ทะเลเป็นลำดับไป



C ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย

โดยการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย ลักษณะการติดตั้งแยกออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ส่วนอาคารสวัสดิการ และอาคารที่พักพนักงาน (ส่วนไม่ติดทะเล)

ส่วนที่ 2 ส่วนอาคาร โรงแรม, ที่พัก, สปา และอาคารอำนวยความสะดวก (ส่วนที่ติดกับทะเล)

C.1 ส่วนอาคารสวัสดิการ และอาคารที่พักพนักงาน (ส่วนไม่ติดทะเล)

- 1.1 ไม่มีการติดตั้งสัญญาณเตือนควัน (Smoke Detector System) ในแต่ละส่วน, แต่ละอาคาร พร้อม Alarm Bell System เป็นจุดๆ
- 1.2 ไม่พบมีการจัดเตรียมตู้ดับเพลิงโดยการใช้ในน้ำภายในส่วนนี้
- 1.3 มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงชนิดเคมีแห้ง เป็นจุดๆ ระยะห่างพอสมควร
- 1.4 ไม่พบระบบแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ไปยังศูนย์กลางห้องควบคุม (Annunciator System)
- 1.5 ไม่พบการติดตั้งปั้มดับเพลิงและปั้มเพิ่มแรงดัน สำหรับระบบดับเพลิง

C.2 ส่วนอาคาร โรงแรม, ที่พัก, สปา และอาคารอำนวยความสะดวก

(ส่วนที่ติดกับทะเล)

- 2.1 ได้มีการติดตั้งระบบแจ้งเตือนเหตุแบบเตือนควัน (Smoke Detector) ในแต่ละอาคาร พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงชนิดเคมีแห้งเป็นระยะๆ
- 2.2 มีการติดตั้งระบบตู้ดับเพลิงโดยการใช้จำนวน 3 ชุด โดยต่อเข้ากับระบบน้ำประปา ไม่มีท่อระบบดับเพลิงเป็นเอกเทศ ไม่พบว่ามีติดตั้งปั้มดับเพลิงและปั้มเพิ่มความดันในระบบดับเพลิง
- 2.3 มีการจัดเตรียมระบบเตือนเหตุเพลิงไหม้ ไปยังศูนย์กลางห้องควบคุม (Annunciator System)
- 2.4 มีการวางแผนการจัดเตรียมรถดับเพลิงขนาดเล็กไว้ใช้ในโครงการ
- 2.5 มีการจัดเตรียมระบบดับเพลิงแบบโฟมในห้องควบคุมระบบโทรศัพท์ และระบบ Internet ทำงานอัตโนมัติเมื่อมีเหตุแจ้งเตือนเพลิงไหม้เกิดขึ้นภายในห้องดังกล่าว

D ระบบไฟฟ้า และระบบแสงสว่าง

D.1 ระบบไฟฟ้า

แหล่งไฟฟ้าของโครงการมาจากไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด



ชุดที่ 1 สำหรับอาคารสวัสดิการ, อาคารที่พักอาศัยของพนักงาน (พื้นที่ไม่ติดทะเล) โดยการติดตั้งหม้อแปลงชนิด Oil Immersed ขนาด 1,000 KVA 3 PH 33,000 – 400/230V นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งเครื่องผลิตไฟฟ้า (Generator) ขนาด 800 KVA, 400 – 230V โดยที่เมื่อแหล่งไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคขัดข้อง เครื่องผลิตไฟฟ้า (Generator) จะเริ่มทำงานโดยอัตโนมัติผ่านชุดควบคุมอัตโนมัติ เมื่อแหล่งไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงเข้าสู่ตู้ควบคุม (MDB) จ่ายไปยังอาคารหรืออุปกรณ์ที่ต้องใช้ไฟฟ้าผ่านระบบท่อและสายใต้ดิน

ชุดที่ 2 สำหรับอาคารที่พัก, โรงแรม และอาคารอำนวยความสะดวก (พื้นที่ติดทะเล) มีการติดตั้งหม้อแปลงชนิด Oil Immersed ขนาด 1,600 KVA 3 PH, 33,000 – 400/230V นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 800 KVA, 400 – 230V โดยเมื่อแหล่งไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคขัดข้อง เครื่องผลิตไฟฟ้า (Generator) จะเริ่มทำงานโดยอัตโนมัติ ผ่านชุดควบคุมอัตโนมัติโดยที่กำลังของเครื่องผลิตไฟฟ้าสามารถผลิตไฟฟ้าครอบคลุมการใช้งานในห้องพักได้สมบูรณ์ รวมถึงเครื่องปรับอากาศ โดยมีการติดตั้งอุปกรณ์บางส่วนเพื่อตัดอุปกรณ์บางอย่างที่ไม่จำเป็นให้หยุดการทำงาน เมื่อแหล่งกำเนิดไฟฟ้ามาจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) เมื่อไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง จะเข้าสู่ตู้ควบคุม (Main Distribution Board) จ่ายไปยังอาคารหรืออุปกรณ์ที่ต้องใช้ไฟฟ้า ผ่านระบบท่อและสายไฟฟ้าใต้ดิน

D.2 ระบบแสงสว่าง

มีการจัดเตรียมแสงสว่างภายในอาคารแต่ละอาคาร รวมทั้งไฟแสงสว่างตลอดทางเดินและทางรถตลอดเส้นทาง

E ระบบ MATV

มีการติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียม, ระบบท่อนำสัญญาณไปยังอาคารแต่ละยูนิต โดยจ่ายสัญญาณมีการติดตั้งบริเวณอาคารสวัสดิการ และอาคารที่พักอาศัยพนักงาน (บริเวณไม่ติดทะเล) มีการติดตั้งเครื่องรับสัญญาณโทรทัศน์ทุกๆ ส่วน อาคารที่เป็นห้องพักของโรงแรม และอาคารต่างๆ อย่างทั่วถึง

F ระบบป้องกันฟ้าผ่า (Lighting Protection System)

ได้มีการจัดเตรียมระบบป้องกันฟ้าผ่า (Lighting Protection System) บริเวณอาคารที่อยู่สูงสุดของโครงการบริเวณเดียวได้แก่ อาคาร Owner Villa1 มีการจัดเตรียมระบบป้องกันฟ้าผ่า (Lighting Protection System) NW Loop System โดยมีแท่งทองแดงบนอาคารต่อสายทองแดงลงสู่พื้นดินเพื่อให้กระแสไฟฟ้าไหลลงสู่พื้นดิน



G ระบบโทรศัพท์ และระบบ Internet

ระบบโทรศัพท์จะมีการต่อสัญญาณคู่สายจำนวน 30 คู่สาย ผ่านระบบตู้ควบคุมโทรศัพท์อัตโนมัติ (PABX) ติดตั้งที่อาคาร Front Office & Lobby โดยมีการจัดเตรียมระบบ Internet ผ่านระบบสายสัญญาณ CAT-5 ไปยังห้องพักทุกห้อง และอาคารส่วนอำนวยความสะดวกบางส่วน มีการควบคุมการใช้โดยผ่านระบบการ "Check-in" ที่ Front office นอกจากนี้ยังมีการจัดเตรียมระบบ Wireless Internet สำหรับลูกค้าที่ต้องการโดยเฉพาะ

H ระบบกำจัดขยะ และระบบชักอบผ้า

มีการจัดเตรียมพื้นที่ เพื่อการเก็บขยะอย่างเป็นสัดส่วน มีการแบ่งแยกขยะอย่างชัดเจน การกำจัดขยะ จะใช้วิธีขนออกไปยังแหล่งกำจัดขยะ มีการจัดเตรียมระบบการชักอบรีดผ้าอย่างสมบูรณ์ การจัดเตรียมระบบน้ำ, ระบบน้ำยาซักผ้า แยกส่วนอย่างสมบูรณ์ และเป็นระบบอัตโนมัติมีการจัดเตรียมถังขยะต่างๆ ขยะอย่างเหมาะสม และแยกขยะอย่างชัดเจน ไม่พบการปล่อยปะละเลยขยะ เลอะเทอะ ภายในโครงการ

I ระบบปรับอากาศ

มีการจัดเตรียมระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนในแต่ละส่วน (Split type) มีขนาดของเครื่องปรับอากาศประมาณ 24,000 – 33,000 BTU/HR ขึ้นอยู่กับขนาดของห้อง การติดตั้งเครื่องปรับอากาศเป็นไปตามหลักวิศวกรรม

J ระบบน้ำร้อน

มีระบบน้ำร้อนเป็นระบบแยกส่วนในแต่ละยูนิต โดยที่จะมีเครื่องกำเนิดน้ำร้อนภายในแต่ละยูนิต ติดตั้งภายในอาคาร ขนาด 340 – 500 Lit/hr. ขึ้นอยู่กับขนาดของอาคาร และปริมาณน้ำร้อนที่ต้องการใช้

K ระบบสระว่ายน้ำ

มีสระว่ายน้ำจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่ในแต่ละอาคารจะมีสระว่ายน้ำอย่างน้อย 1 สระ ในส่วนโรงแรม ยกเว้นบริเวณอาคารที่พักพนักงาน, อาคารสวัสดิการ และอาคารอำนวยความสะดวก มีการใช้ระบบ Salt disinfections system เป็นระบบฆ่าเชื้อโรค โดยที่น้ำจากสระจะล้นไหลสู่ถัง Detention tank บั๊มน้ำสระว่ายน้ำ จะดูดจาก Detention tank ผ่านระบบกรองน้ำ และผ่านระบบฆ่าเชื้อโรคโดยอัตโนมัติ (Salt disinfections system) และมีชุดควบคุมความเป็นกรด – ด่าง อัตโนมัติ



L ระบบจ่ายน้ำสวน (Irrigation System)

พบว่ามีการจัดเตรียมระบบการจ่ายน้ำสวน (Irrigation System) โดยต่อท่อกับท่อระบบประปา โดยที่การทำงานเป็นลักษณะการจัดการโดย Manual

M ระบบจัดการและบริหารโครงการ

พบว่าได้มีการวางแผนจัดการ และบริหารโครงการ โดยการสังเกตจากแผนผังบุคลากร การซ่อมบำรุง และการจัดการ มีห้องจัดเก็บอุปกรณ์อะไหล่ และเครื่องมืออย่างชัดเจน

ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากโครงการยังก่อสร้างเสร็จไม่สมบูรณ์ ทำให้มีระบบที่ออกแบบไว้อาจไม่เพียงพอ หรือมีข้อบกพร่องระหว่างการติดตั้ง ซึ่งจำเป็นต้องมีการทดสอบในสถานะเต็มประสิทธิภาพ (Full Load) จึงจะมั่นใจได้ว่า อุปกรณ์ทุกอย่างที่รายงานมาสามารถใช้งานได้จริง
2. เนื่องจากการก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ พบว่าบางอย่างยังไม่สามารถรับรู้ว่าจะระบบสมบูรณ์หรือไม่ เช่น ระบบแสงสว่าง, ระบบปรับอากาศ และระบบส้วม
3. ระบบดับเพลิงที่จัดเตรียม อาศัยระดับเพลิงภายในเป็นอุปกรณ์หลักในการดับเพลิง ซึ่งไม่พบเห็นระดับเพลิงในโครงการ

สาระสำคัญของข้อแตกต่างของงานระบบ ระหว่างแบบที่ก่อสร้างจริงกับแบบแนบสัญญา

1. ไม่พบระบบป้องกันอัคคีภัยแบบน้ำ (Fire Protection System) ตามแบบแนบสัญญา มีการติดตั้งตู้ดับเพลิงต่อเข้ากับท่อน้ำประปา ไม่พบปั๊มดับเพลิง และปั๊มเพิ่มความดัน (Jacky Pump)
2. พบว่าระบบจ่ายน้ำให้สวนในแบบแนบสัญญาเป็นระบบเอกเทศ หมายถึงระบบท่อ, ระบบปั๊ม ติดตั้งเป็นเอกเทศ ตามสภาพความเป็นจริง มีการต่อท่อจากระบบประปา
3. จำนวนตู้ดับเพลิงในโครงการน้อยกว่าในแบบแนบสัญญา



11. สรุปการรายงานการตรวจสอบ

จากการตรวจสอบประเมินสภาพโดยทั่วไป ทางโครงการได้มีการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ งานทางด้านสถาปัตยกรรมและตกแต่ง มีความสวยงามเน้นการใช้ไม้ในการก่อสร้างเป็นหลักเข้ากับธรรมชาติ และเหมาะสมที่จะใช้เป็นรีสอร์ทสำหรับเพื่อมาพักผ่อนผู้ดูแลโครงการได้มีการตรวจงานอย่างละเอียดเพื่อไม่ให้จุดบกพร่องในด้านความสวยงาม

ในด้านโครงสร้าง อาคารได้มีการออกแบบทางด้านวิศวกรรมมาแล้ว และมีการดำเนินการต่าง ๆ ในการรักษาเสถียรภาพของดิน เนื่องจากพื้นที่เป็นบริเวณที่ลาดและมีส่วนที่ลาดชัน โดยรวมมีความแข็งแรง และไม่มีสัญญาณของการแตกร้าว, ทรุดตัว หรือลาดเอียงของโครงสร้างให้เห็น มีข้อเสนอแนะว่าทางโครงการควรมีการตรวจสอบเป็นระยะเกี่ยวกับการกัดเซาะของหน้าดินเนื่องจากน้ำฝนและมีการปลูกพืชคลุมดินอย่างต่อเนื่อง ในด้านงานระบบ ซึ่งมีการติดตั้งพร้อมเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาพักอย่างครบถ้วน ตามมาตรฐานโรงแรม 5 ดาวควรมีการทดสอบสมรรถนะ ของงานระบบต่าง ๆ อย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าอุปกรณ์ทุกอย่างที่ติดตั้งไปแล้วสามารถใช้งานได้จริง รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์และแผนงานในการป้องกันอัคคีภัย