



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี

Luxury Real Estate Investment Fund (LUXF)

หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวม (Q&A)

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2556

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

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาคอบครอง) รวมถึงผู้ที่มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้นซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกา ทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูล หรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว 5) กองทรัพย์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1 – 4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด
 ที่อยู่บริษัทจัดการ : เลขที่ 990 อาคารอัมบุลราฮิม เฟลส ชั้น 32
 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 โทรศัพท์ 0-2636-1800 โทรสาร 0-2636-1820
 Website : www.tmbam.com
 E-mail : marketing@tmbam.com

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

1.1	ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์
1.2	ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	Luxury Real Estate Investment Fund
1.3	ชื่อย่อ	LUXF
1.4	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 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 (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบล้านห้าพันบาท)
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.00 บาท (สิบบาท)
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	196,500,000 หน่วย (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านห้าพันหน่วย)
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 ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะโรงแรมหรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตเปิดโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนโดยซื้อทรัพย์สินที่ลงทุน (ตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในโครงการ) ที่ บริษัท โรงแรม ปาเกาะ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการชิคส์เซ็นส์ ยาวน้อย อยู่ในปัจจุบัน และจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท โรงแรมปาเกาะ จำกัด ประมาณร้อยละ 99) เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พักเป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง ทั้งนี้หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ได้ตกลงกัน

จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอชวายและปาเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ของปาเกาะ และอีเอชวายตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำกรที่เกี่ยวข้อง และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและปาเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป

ภายหลังจากศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและปาเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้จัดให้มีการยื่น

เสนอราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 บริษัทจัดการจึงได้นำรายชื่อผู้ชนะการเสนอราคาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2555 ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอช”) ในการดำเนินกิจการโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะยาวเพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนสูงกว่าเงินฝากประจำในรูปแบบเงินปันผลจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

โฉนดเลขที่	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
					รวมทั้งหมด	79-3-73.6

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

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

(ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวข้างต้น รวมถึงงานระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้ง ทรัพย์สิน เช่น เครื่องปรับอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ที่ใช้ในโครงการ ซิกส์เซ็นส์ 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 ห้องซักกรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร
- (3) อาคารส่วนสนับสนุนและอาคารบริการส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์และ เพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร

ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวให้รวมหมายถึง พื้นที่ระเบียง ทางเดินและสระว่ายน้ำ

5.2 สंहาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พัก เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องเสียง เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ทีวี เครื่องเล่น DVD ตู้แช่ไวน์ ตู้เย็น และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้ในสวนกลางของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เช่น เตาปรุงอาหาร เครื่องครัว เครื่องซักกรีด และเครื่องใช้ไฟฟ้า รถกอล์ฟ เป็นต้น นอกจากนี้ยังรวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

6.1 ตามกำหนดเดิมของโครงการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี * หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง เพื่อให้บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยอีเอสวาย จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือค่าเช่าคงที่ซึ่งมีอัตรา 8 ล้านบาทต่อเดือน (โดยชำระเงินตามกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยในกรณีที่มียอดค่าเช่าคงค้าง กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าตกลงและ/หรือป่าเกาะ ชำระยอดค่าเช่าคงที่คงค้างทุกครึ่งปีบัญชีของกองทุนรวม สิ้นเดือน มิถุนายน และธันวาคม) และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคิดคำนวณค่าเช่าตามสูตรที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนดขึ้น (รายละเอียดปรากฏตามสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ทั้งนี้ บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด จะดำเนินการให้บริษัท สรรพสัมพันธ์ จำกัด (Sarppasamphat Limited) เป็นผู้บริหารโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไปเช่นเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด ให้ค้ำประกันกองทุนว่าจะต่อสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอสวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้อีเอสวาย 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 ในฐานะผู้เช่า และบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนตกลงจะจ่ายเงินชดเชยเพื่อให้กองทุนให้มีรายได้ขั้นต่ำเพื่อจ่ายเงินปันผล (รายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทุน) ในอัตราร้อยละ 7 ในปีที่ 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 ซัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“เอสแอลเอส”) ในการดำเนินกิจการโครงการ

ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง ทั้งนี้ เอสแอลเอช จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยเอสแอลเอช จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

สรุปประเด็นและเนื้อหาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับเอสแอลเอช

<p>ค่าเช่าคงที่: (Fixed Lease Fee)</p>	<p>70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือนโดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี</p>
<p>ค่าเช่าแปรผัน: (Variable Rent)</p>	<p>การคำนวณค่าเช่าแปรผัน ที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังนี้</p> <p>กรณีที่ 1: หาก "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) มากกว่า "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้</p> <p style="text-align: center;">ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100 ของ ["เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) หักด้วย "ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee)]</p> <p style="text-align: center;">ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80 ของ ["เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount)]</p> <p>ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า</p> <p>กรณีที่ 2: หาก "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) น้อยกว่า "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) แต่มากกว่า "ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพียง โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้</p> <p style="text-align: center;">ค่าเช่าแปรผัน = "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee)</p> <p>หมายเหตุ 1: เงินคงเหลือ (Residue Amount) คำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้</p> <p>กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP)</p> <p>หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees ("Mgt") ประกอบด้วย</p> <p>1.1 ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของ รายได้รวม (Gross Revenues) และ</p> <p>1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP)</p> <p>หัก: (2) เงินสำรองค่าเฟอริเนเจอร์ และค่าวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ในอัตราร้อยละ 4 ของ รายได้รวม</p> <p>หัก: (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน ("Ins&PropTax")</p>

	<p>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</p>
<p>หลักประกันในการเช่า:</p>	<p>ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับเช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด</p>
<p>การชำระค่าเช่า:</p>	<ol style="list-style-type: none"> ค่าเช่าคงที่รายเดือน : จะชำระล่วงหน้า ภายในวันที่ 15 ของแต่ละเดือน ค่าเช่าแปรผัน : จะชำระภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยอาจมีการชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังตามเหตุการณ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา
<p>อายุของสัญญาเช่า:</p>	<p>3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง</p>
<p>สิทธิในการเลิกสัญญา ก่อนกำหนด โดยผู้เช่า:</p>	<p>นอกจากเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (รวมถึงสัญญาเช่าที่ได้ต่อออกไป) โดยไม่ต้องชำระค่าชดเชยใดแก่กองทุนรวม หาก</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 18 เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ภายหลังจากที่ได้ชำระทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 18 เดือน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายรวมถึงข้อบังคับอื่นๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเหตุการณ์ดังกล่าว มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขหรือเยียวยาเหตุดังกล่าวได้
<p>สิทธิในการเลิกสัญญา ก่อนกำหนด โดยกองทุนรวม:</p>	<p>นอกเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปีกองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากในช่วงอายุสัญญาเช่าใด รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> ปีที่ 1- 3 : ปีละ 70 ล้านบาท โดยในกรณีของปีที่ 1 – 3 ให้ใช้ค่าเช่าปีที่ 3 ในการคำนวณรายได้ค่า

เช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีเพียงปีเดียว (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) ผู้เช่าสามารถชำระเงินสดค่าเช่าเพื่อให้รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำได้ และ (2) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำปีที่เช่า ซึ่งเกิดเหตุสุดวิสัยมารวมในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการเช่านั้นๆ

ทั้งนี้ หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ข้างต้น 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 ภายหลังจากที่ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 24 เดือน

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 2 นี้ โดยขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกับของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าตามจริงแต่รวมกันไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยมีต้องชำระค่าชดเชยอื่นใดแก่ผู้เช่า

<p>ข้อจำกัด เกี่ยวกับการแข่งขัน (Non Competition)</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรม หรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนด ได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันตกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่ และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (3) อ่าวพังงา (รวมถึงเกาะพีพี) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน</p>
<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set)</p>	<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน ได้แก่ โรงแรม อมันบุรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรม ตรีศรา (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมรายาวดี และโรงแรมภูเก็ต บีช รีสอร์ท การ์ลตันรีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรมดังกล่าวข้างต้น ตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันในภาคหน้า</p>
<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set)</p>	<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ใน 5 ภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน 1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลล์ 3. เกาะบาห์ลี สาธารณรัฐอินโดนีเซีย ซึ่งจะใช้ข้อมูลที่ประกาศโดย STR Global หรือองค์กรอื่นใดที่ทำหน้าที่ในลักษณะเดียวกันตามที่คู่สัญญาจะเห็นชอบร่วมกัน และ 4. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ในการพิจารณาว่า REVPAR ของ International Competitive Set เพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าไรให้คำนวณจากค่าเฉลี่ยของกลุ่มโรงแรมใน 5 ภูมิภาคที่กล่าวแล้วข้างต้น โดยให้นำหนักแต่ละกลุ่มเท่าๆกัน คือ 1 ใน 5</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดหรือเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคดังกล่าว โดยการระบุชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปีหากในงบประมาณประจำปีใดไม่มีการกำหนดเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรายชื่อกลุ่มโรงแรมดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ใช้รายชื่อกลุ่มโรงแรมตามงบประมาณประจำปีของปีก่อน</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 สถานการณ์ใดๆ ในประเทศ เช่น วิกฤต สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ <ol style="list-style-type: none"> รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาว

	<p>น้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ</p> <p>2.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20</p> <p>3. สถานการณ์ใดๆ ในต่างประเทศ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ภูเขาไฟระเบิด สงคราม หรือการประท้วงของสายการบิน เป็นต้น ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้</p> <p>3.1 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาว น้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ</p> <p>3.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ</p> <p>3.3 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20</p>
<p>การปรับลดค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในเดือนที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น กองทุนรวมตกลงยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้เช่าในเดือนนั้นๆ และผู้เช่าตกลงยกเว้นค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมสำหรับเดือนนั้นๆ เช่นกัน</p>

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวเกาะยาวน้อย และโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

เกาะยาวน้อยเป็นเกาะที่มีทัศนียภาพที่สวยงามเพราะผู้ที่พักอาศัยสามารถมองเห็นหมู่เกาะต่าง ๆ ในอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาได้ นอกจากนี้ เกาะยาวน้อยยังตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญทั้งกระบี่ พังงาและภูเก็ต

เกาะยาวน้อย เป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ที่เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการความสงบเงียบและเป็นธรรมชาติ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงาและ หมู่เกาะพีพี เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สวยงามประกอบด้วย บนเกาะยาวน้อยยังมีบ้านพักสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนไม่มาก ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน เกาะยาวน้อยที่พักหรรระดับ 5 ดาว อยู่ 1 แห่ง นอกเหนือจากโครงการชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย คือ The Paradise Koh Yao Boutique Beach Resort & Spa ซึ่งเป็นรีสอร์ทขนาด 70 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณหาดลิ๊ะ ทางตอนเหนือของเกาะยาวน้อย¹ นอกจากนั้นจะเป็นที่พักที่มีลักษณะเป็นบังกะโลริมหาดขนาดเล็กหรือเป็นบ้านพักแบบ Long Stay

โครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย จึงเป็นโครงการสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ชอบแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสวยงาม นอกจากนี้ การเดินทางไปยังเกาะยาวน้อยยังมีความสะดวกสบายเพราะสามารถเดินทางไปถึงได้ทั้งจากท่าเรือจังหวัดกระบี่และจังหวัดภูเก็ตอีกด้วย

8. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่ลงทุน โดยมีกองทุนเป็นผู้รับประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนจะดำเนินการให้เอสแอลเอช จัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบตามกรมธรรม์ประกันภัย ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายขึ้นกับทรัพย์สินที่ให้เอสแอลเอช เช่น รวมถึงจัดให้มีประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุน โดยกองทุนดำเนินการเจรจาให้เอสแอลเอชรับผิดชอบในเบี้ยประกันที่เกิดขึ้นทั้งหมด ตลอดจน ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ ในการจัดให้มีหรือการโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยดังกล่าว

นอกจากการประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินข้างต้นแล้ว เอสแอลเอช อาจจะทำดำเนินการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมตามที่จำเป็นและสมควร

ทั้งนี้ สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

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

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

9. ผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ การเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าวเนื่องจากกองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

10. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

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

- บริษัท โรงแรม ปาเกาะ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สามลม จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โรงแรมปาเกาะ จำกัด
- บริษัท Germing Frey, Hotel & Resorts PCC.
- บริษัท อี.เอส.วาย จำกัด (บริษัท โรงแรม ปาเกาะ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่)
- ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจมีเพิ่มเติม ซึ่งมีลักษณะตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 11/2550 กำหนด

11. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือ เสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หลัง จากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชีวี โดยเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามข้อ 6 ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

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

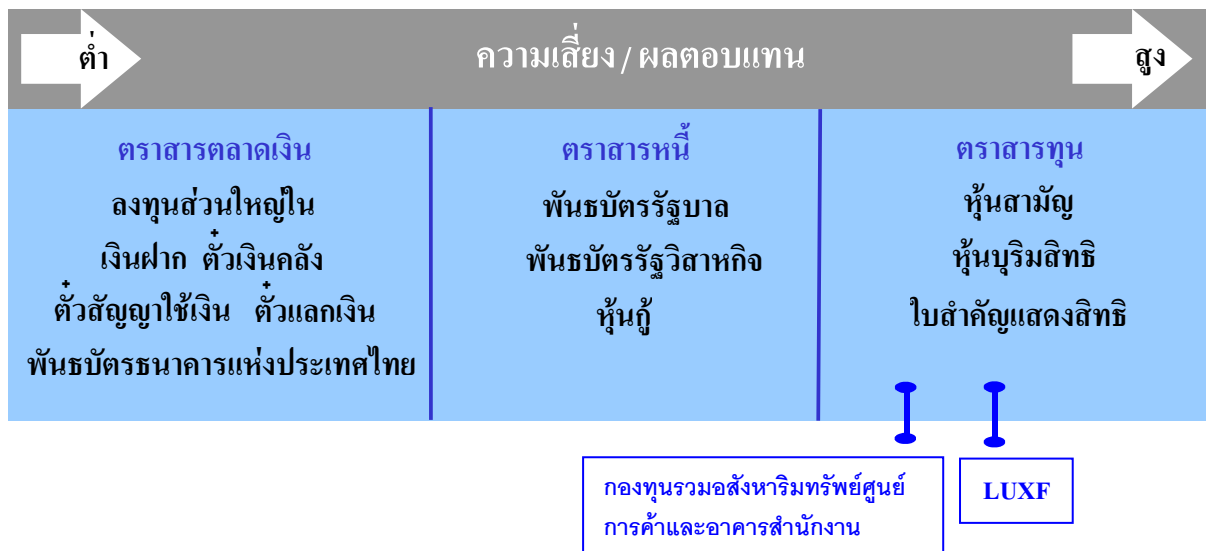
การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

12. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินอาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของอัตราผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล อันเนื่องมาจากผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย หรือโรคระบาด เป็นต้น ซึ่งมีผลให้การดำเนินงานของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวนานกว่าประมาณการได้ รวมถึงการผัดผ่อนของผู้เช่า เป็นต้น
- ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินอาจขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน (Discount)
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินประสงค์ที่จะขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดรอง ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินอาจไม่สามารถที่จะขายได้ในทันทีตามความต้องการได้ เนื่องจากปัญหาสภาพคล่องของการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่ตลอดจนราคาเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจมีผลต่อรายได้ของกองทุนซึ่งอาจเป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

13. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะอื่น มีความเสี่ยงแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นอย่างไร



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

บุคคลข้างต้นหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุน กับหรือเพื่อประโยชน์กับ 1) พลเมืองสหรัฐอเมริกา หรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาครอบครอง) 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 ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม สำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้น

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

1. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ไปจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ไปคำขอเปิดบัญชีกองทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน

บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

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

บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

1. ไปจองซื้อหน่วยลงทุน
2. สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง
3. สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการ บัญชีกระแสรายวัน (Bank Statement) สำหรับใช้รับเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรรและ/หรือ เงินปันผล ทั้งนี้ ชื่อผู้จองซื้อต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากธนาคารเท่านั้น

นิติบุคคลสัญชาติไทย

1. ไปจองซื้อหน่วยลงทุน

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

วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน ระหว่างวันที่ ในเวลาทำการของบริษัทจัดการหรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคินกำหนด

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

มูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อหน่วยลงทุน.....10,000 บาท
ค่าธรรมเนียมในการซื้อ.....ไม่มี

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือตัวแทน (ถ้ามี) ได้ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าขั้นต่ำ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทน พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน โดยที่จะต้องยื่นเอกสารประกอบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ตามที่บริษัทจัดการกำหนดให้ครบถ้วน

- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกหลักฐานการแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนอย่างไรตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้
- (ก) โใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจะจัดส่งให้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ
- (ข) ผูกไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าผูกไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ

การสั่งซื้อหน่วยลงทุน

ซื้อด้วยตนเอง ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ธนาคารทหารไทย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนอื่น ตามเวลาที่กำหนด โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อและระบุจำนวนเงินที่สั่งซื้อให้ชัดเจน พร้อมแนบหลักฐานประกอบการจองซื้อ ดังนี้

ผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่เป็นธนาคารทหารไทย

กรณีชำระด้วยเงินสดได้ถึง ก่อน 15.30 น..

กรณีชำระด้วยเช็คได้ถึง ก่อน 14.00 น.

เช็คสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์”

ผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์

กรณีชำระด้วยเงินสดได้ถึง ก่อน 14.30*

กรณีชำระด้วยเช็คได้ถึง ก่อน 13.00*

▪ เฉพาะบริษัทจัดการเช็คสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์”

▪ ผู้จัดจำหน่ายอื่นที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์เช็คสั่งจ่ายตามเงื่อนไขที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละแห่งกำหนด
หมายเหตุ *หรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกำหนด

2. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่

ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน
 - (1.1.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนดังกล่าวทุกรายรวมกันจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด
 - (1.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป
 - (1.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 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) ทุกรายได้ บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
 - (1.2.4) ในกรณีที่มีผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนมาก 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) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (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 เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - 3.4 บริษัทจัดการจะแจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดนั้น จำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการข้อ 6.4 บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชี และแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม

4. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถติดตามหรือสอบถามมูลค่าหน่วยลงทุนล่าสุดของกองทุนได้ด้วยวิธีดังนี้

- ก. หนังสือพิมพ์
- ข. Website ของบริษัทจัดการ ที่ www.tmbam.com
- ค. ระบบโทรศัพท์อัตโนมัติ โทร.1725
- ง. ติดต่อสอบถามที่ บลจ.ทหารไทย โทร.1725

5. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อ

- บลจ.ทหารไทย จำกัด โทรศัพท์ 0-2636-1800, www.tmbam.com หรือ
- สำนักงาน ก.ล.ต. (Help Center) โทรศัพท์ 0-2263-6000 หรือ www.sec.or.th

6. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

7. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2470-3200

8. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด โทรศัพท์ 0-2634-8500

บริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด โทรศัพท์ 0-2652-6355

9. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ปัจจุบันยังไม่มีกรรมการแต่งตั้ง ทั้งนี้ รายละเอียดเรื่องการแต่งตั้งระบุในข้อ 18 ของโครงการ

10. ที่ปรึกษา (ถ้ามี)

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน ได้แก่

ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ ทาวเวอร์ เอ

93/1 ถนนวิทย์ ลุมพินี ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาของกองทุนและที่ปรึกษาทางการเงิน ปัจจุบันยังไม่มีแต่งตั้ง รายละเอียดเรื่องการแต่งตั้งระบุในข้อ 17.1 และข้อ 17.2 ของโครงการ

11. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

โทรศัพท์ 0-2636-1800 โทรสาร 0-2636-1822

12. ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด โทรศัพท์ 0-2636-1800 โทรสาร 0-2636-1822

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

โทรศัพท์ 0-2299-3144

หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนอื่น ๆ ที่ บลจ.ทหารไทย แต่งตั้งเพิ่มเติม

13. ผู้สอบบัญชี

นายเทอดทอง เทพมังกร หรือนางสาวชมภูณัฐ แซ่แต่

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0080

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็น การประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่าง จากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความ ไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่ มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวม ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถึงเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยง ตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือ อาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่ นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว ผู้ลงทุนไม่ควรคาดหวังกำไรระยะสั้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ รายได้หลักของกองทุนคือค่าเช่าทรัพย์สิน โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน โดยส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่จะเป็นรายได้หลักของกองทุน

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจอักเสบเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาลที่เพิ่งได้รับการจัดตั้งหลังจากการเลือกตั้งทั่วไป การเปลี่ยนแปลงผู้นำทางการเมือง รวมถึงนโยบายทางการเมืองและเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย สภาวะทางการเงินและผล

การดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการบริหารงานของรัฐบาลชุดใหม่ โดยเฉพาะนโยบายในทางเศรษฐกิจ สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

1.3 ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

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

1.4 ความเสี่ยงจากการมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว

กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว ถ้าหากปัจจัยใดๆที่มีผลกระทบกับโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย นี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของกองทุนรวม ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินเพียงชิ้นเดียว (Single Asset) อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจจะลดลงถ้าหากในอนาคตหากกองทุนรวมภายใต้มติเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุน สามารถเพิ่มทุนได้และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น

1.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจาก สภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะยาวน้อย กระบี่ พังงา หรือภูเก็ต การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนโรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้นทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจากโครงการทั่วไป ในกรณีที่นักท่องเที่ยวมีความนิยมในการเข้าพักในโครงการลักษณะนี้น้อยลง อาจมีผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

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

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในกรณีที่มียieldสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ รวมถึงการตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้นๆ อย่างไรก็ตามการตรวจสอบดังกล่าวแม้จะทำโดยผู้ที่มีตรวจสอบที่มีคุณภาพ และเป็นการกระทำตามมาตรฐานวิชาชีพแล้วก็ตาม ผู้ตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นรวมถึงผู้จัดการกองทุนไม่สามารถประกันได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน ถูกต้องทุกประการ ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะไม่ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย และแม้จะมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่อยู่ในระบบของสำนักงานที่ดินที่อำเภอเกาะยาวน้อยซึ่งเปิดให้สาธารณชนตรวจสอบได้สำหรับที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ก็ได้เป็นการรับประกันว่าเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องจะออกมาโดยถูกต้องหรือสมบูรณ์ตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กองทุนได้ให้โรงแรมป่าเกาะดำเนินการร้องขอไปยังเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเกี่ยวกับป่าสงวนแห่งชาติ ป่าไม้ถาวรและเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ออกเดินสอบแนวเขตป่าไม้ดังกล่าว เพื่อยืนยันว่าที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนมิได้อยู่ภายใต้แนวเขตป่าสงวน ป่าไม้ถาวรและเขตอุทยานแห่งชาติ ซึ่งทางป่าเกาะได้รับเอกสารยืนยันจากหน่วยงานดังกล่าว และได้รับการตรวจสอบจากที่ปรึกษากฎหมายเรียบร้อยแล้ว และที่ดินส่วนใหญ่ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม ได้มีการออกโฉนดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้นๆ อาจจะมีการ ละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษากฎหมาย ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่าย

หรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

2.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานทางบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานทางบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าทางบัญชีของกองทุนรวมอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ

2.2 ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวมซึ่งมีค่าเช่าแปรผันเป็นรายได้หลัก โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ดังนั้นความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

2.3 ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

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

นอกจากนี้ ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกันหรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นตามประมาณการ

2.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้รับไว้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่ได้มีการรับประกันว่าจะเป็นอย่างจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการ ของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับการประมาณการมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัดเป็นผู้สอบทานประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และพิจารณาความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการดังกล่าว

2.5 ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และ

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

2.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 20 ปีโดยประมาณ การปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุกๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และหรือทำให้รายได้ของกองทุนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารหรือบ้านพักบางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว หรือ สามารถนำอาคารหรือบ้านพักดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆ ได้

2.8 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หากสัญญาเช่ามีผลสิ้นสุดลง และกองทุนรวมอยู่ในระหว่างดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันการสิ้นสุดของสัญญาเช่าเก่า จะมีผลกระทบต่อให้กองทุนขาดรายได้จากการให้เช่า ในช่วงเวลาที่ยังไม่มีการเช่า นอกจากนี้ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจได้รับผลกระทบหากผลประโยชน์ที่ได้ภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่แตกต่างไปจากเดิม

2.9 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.10 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโครงการกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโครงการและ/หรือผู้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโครงการรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโครงการรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโครงการมืออาชีพอู้อยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโครงการรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโครงการนี้ขึ้นเนื่องจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโครงการรายใหม่นั้น กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

2.11 ปัจจัยต่างๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยจากกำไรสุทธิในแต่ละปีในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใดหรือจากกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการ โดยคาดว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลไม่เกิน 2 ครั้งต่อปี อย่างไรก็ตาม รายได้ของกองทุนรวมนั้นมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า รายได้อื่นที่กองทุนรวมจะได้รับ ความสามารถในการบริหารโครงการของผู้บริหารโครงการภาวะเศรษฐกิจ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงปัจจัยอื่นที่อยู่นอกการควบคุมของกองทุนรวม หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ที่เพียงพอ และเป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์

ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

2.12 ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

2.13 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด 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-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

2.15 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการความไม่ถูกต้อง สมบูรณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน

เพื่อให้เกิดความมั่นใจก่อนที่กองทุนรวมจะตัดสินใจลงทุนก่อนการลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนั้น ผู้จัดการกองทุนรวมร่วมกับที่ปรึกษากฎหมาย (ตามที่ระบุไว้ในโครงการข้อ 17.3) และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ทำการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินโดยละเอียด และได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินที่จะลงทุน (*due diligence*) โดยเฉพาะในการตรวจสอบที่มาของเอกสารสิทธิของที่ดินที่จะลงทุน รวมถึงการดำเนินการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขอเอกสารยืนยันจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ว่าที่ตั้งของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย มิได้ตั้งอยู่บนที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน หรือเขตป่าไม้ถาวร อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ทั้งนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สิน อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบทางเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้จัดการกองทุนรวมและผู้ประเมินราคา นอกจากนี้ ทรัพย์สินชิ้นนั้นๆ อาจจะไม่มีความไม่

สมบูรณ์ ถูกต้องทางกฎหมายบางประการ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (*due diligence*) ของผู้จัดการกองทุนรวมและที่ปรึกษากฎหมายไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ในทางปฏิบัติ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดความเสียหาย ค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ถูกต้องของทรัพย์สินดังกล่าว

2.16 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับ

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผัน แม้อัตราคงที่ยังคงเป็นรายได้หลักของกองทุน

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)

	เพดาน
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุน	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 ค่าธรรมเนียมการใช้จ่ายนำย การจัดการการใช้จ่ายนำย และ/หรือการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	
3.6.1 ในการเสนอขายครั้งแรก	ไม่เกิน 2.25% ของจำนวนเงินเท่าที่ได้ใช้จ่ายและจัดสรรให้แก่ ผู้จองซื้อทั่วไป โดยจะไม่รวมส่วนที่ได้มีการใช้จ่ายและจัดสรรให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน
3.6.2 ในการเสนอขายครั้งต่อไป	ไม่เกิน 3.00% ของจำนวนเงินที่ใช้จ่าย
3.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี
3.8 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี
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 ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

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

ข้อมูลที่สำคัญ (เพิ่มเติม)

1. ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมปิด และอาจไม่กำหนดอายุโครงการ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมได้ จนกว่าจะมีการเลิกกองทุนรวมและมีการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ลงทุนตามมูลค่าที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น

2. ลักษณะเฉพาะของการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท freehold และ leasehold

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

3. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (IPO)

- เนื่องจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมจะต้องนำหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนมีสภาพคล่อง ดังนั้น ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

3.1 ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น

3.2 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้ามา หรือในบางช่วงเวลา หน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

“กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด”

“บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เช่นเดียวกันกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ทหารไทย จำกัด ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่ สำนักงานกำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถขอตรวจสอบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการได้ที่บริษัทจัดการ และสำนักงาน ก.ล.ต.”

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อ คีน”

วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน : 18 ตุลาคม 2556