

รายงานประจำปี 2561

รอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 – 30 มิถุนายน 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2561 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมขาดทุน โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 530.89 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 6.4117 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีรายได้จากค่าเช่า รายได้จากดอกเบี้ยและรายได้อื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 7,204,286 บาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 19,908,183 บาท เนื่องจากกองทุนรวมมีการตั้งสำรองค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับปี 2560 และ 2561 จำนวน 12,514,000 บาท (รายละเอียดตามหัวข้อ การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม หน้า 10) ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 12,703,897 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 64,600,000 บาท อันเนื่องมาจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่ลดลง กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 77,303,897 บาท โดยกองทุนรวมไม่มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2561

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้แถลงตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในไตรมาสที่สองของปี 2562 และแนวโน้มปี 2562 คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 – 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชน (2) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกในช่วงครึ่งปีหลัง ตามการปรับตัวของภาคการส่งออก และการผลิตต่อมาตรการกีดกันทางการค้าที่คาดว่าจะชัดเจนมากขึ้น (3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ๆ ของภาครัฐ และ (4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจในครึ่งปีหลังขยายตัวเร่งขึ้น ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 1.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยที่ร้อยละ 0.7 – 1.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.9 ของ GDP

นักท่องเที่ยวต่างประเทศในไตรมาสที่ 2 มีจำนวน 8.97 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 สะท้อนตัวลงจากร้อยละ 1.8 ในไตรมาสก่อน โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ขยายตัวสูงขึ้น 5 ประเทศประกอบด้วย นักท่องเที่ยวจากอินเดีย (สัดส่วนร้อยละ 5.9) เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 มาเลเซีย (สัดส่วนร้อยละ 11.3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ญี่ปุ่น (สัดส่วนร้อยละ 4.3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 ลาว (สัดส่วนร้อยละ 5.1) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 และฮ่องกง (สัดส่วนร้อยละ 3.1) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวจีน (สัดส่วนร้อยละ 28.2) ลดลงร้อยละ 8.2 และนักท่องเที่ยวยุโรป (สัดส่วนร้อยละ 12.2) ลดลงร้อยละ 0.8

รวมครั้งแรกของปี 2562 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 สะท้อนลงเล็กน้อยจากร้อยละ 4.7 ในช่วงครึ่งปีหลังของ 2561 โดยรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 1,022.2 พันล้านบาท จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 73.50

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นรายที่ได้อบรมความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นรายที่เป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นรายที่ไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ข้อมูลกองทุนรวม	5
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ การจัดหาประโยชน์ และการเปลี่ยนแปลงในข้อกฎหมายที่สำคัญ	6
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2561	14
ปัจจัยความเสี่ยง	17
ข้อพิพาททางกฎหมาย	24

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก	26
โครงสร้างการจัดการ	30
การกำกับดูแลกิจการ	44

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	47
--------------------------	----

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Samui Buri Property Fund
ชื่อย่อ	SBPF
ประเภทโครงการ	หลักทรัพย์จดทะเบียนประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 18 สิงหาคม 2553
จำนวนเงินทุน	828,000,000 บาท
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การเปลี่ยนชื่อกองทุน

เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (MSPF) และได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อกองทุนตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 เปลี่ยนเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ การจัดหาประโยชน์ และการเปลี่ยนแปลงในข้อกฎหมายที่สำคัญ

ลักษณะทรัพย์สินและรายละเอียดที่ตั้ง

โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 10775, 10779 และ น.ส.3ก. เลขที่ 1274, 1275 และ 2035 มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 0 งาน 27 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน แยกจาก ถนนสายรอบเกาะ (ทล.4169) ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยกองทุนรวมได้ลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในการประกอบกิจการโรงแรม

รายละเอียดที่ดินจำนวน 5 แปลง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ไร่	เนื้อที่ งาน	ตารางวา
1	10775	271	1	-	-
2	10779	270	-	2	-
3	น.ส. 3 ก. 1274	255	1	1	32
4	น.ส. 3 ก. 1275	256	3	1	90
5	น.ส. 3 ก. 2035	261	6	3	05
รวม			13	0	27

โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคาร ประมาณ 15,722.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่่น้ำ กว้าง 65 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร วัับบริการนักท่องเที่ยวที่มาพัก รวมถึงที่จอดรถยนต์ซึ่งรองรับรถยนต์ได้ ประมาณ 80 คัน

รายละเอียดห้องพักโรงแรม

ลำดับ	ลักษณะห้อง	จำนวน/ห้อง
1	ดีลักซ์	48
2	ดีลักซ์ พูล	12
3	พูลวิลล่า	28
รวม		88

การตกแต่งของโรงแรมเป็นลักษณะสถาปัตยกรรมไทยประยุกต์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักตามมาตรฐานของโรงแรม 4 - 5 ดาว ทั่วไปคือ เครื่องปรับอากาศ น้ำอุ่น - เย็น อ่างอาบน้ำ โทรทัศน์ ตู้เย็น ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย

ห้องพักแบบวิลล่า ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนห้องพักปกติ แต่เพิ่มในส่วนของโรงแรมรับแขก อ่างอาบน้ำ จา กุชชี สระว่ายน้ำส่วนตัวหน้าห้องพัก

ในส่วนกลางของโรงแรมยังมีการตกแต่งลือบบัสสไตล์ไทยประยุกต์ และในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรมมีการจัดสวนหย่อมด้วยต้นไม้หลากหลายชนิดเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับภายในโครงการ ประกอบกับทางโรงแรมมีพื้นที่ติดชายหาด และมีที่นั่งสำหรับเล่นน้ำทะเลและอาบแดดสำหรับนักท่องเที่ยวไว้คอยบริการรวมทั้งสระว่ายน้ำขนาดใหญ่พร้อมห้องฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ออกกำลังกายอยู่ติดกับชายหาด และภัตตาคารซึ่งมีไว้บริการกับแขกที่มาพัก

นอกจากนี้ทางโรงแรม มีห้องประชุมสัมมนาไว้คอยบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ทั้งบริษัทเอกชน และหน่วยงานราชการที่มีความต้องการในการจัดประชุมสัมมนานอกสถานที่ ด้วยสถานที่ที่มีความสะดวกและด้วยอุปกรณ์ที่ทันสมัย

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ถนนสายรอบเกาะ ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เรียว เอสเตท แอฟเฟอรัล จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	536,800,000 (ห้าร้อยสามสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	26 มีนาคม 2562
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	2 เมษายน 2560 – 26 มีนาคม 2561
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF) ภายใต้สมมติฐานการประเมินมูลค่าตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) ซึ่งจะมีรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป โดยไม่ได้พิจารณาถึงรายได้ตามเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม (สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเดิม) และ/หรือ รายได้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราว รวมทั้งค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารกองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2562

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2562

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินออกให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เข้าเป็นระยะเวลา 15 ปี อย่างไรก็ตาม สัญญาดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558 เนื่องจากผู้เช่าผิดสัญญาเช่า

บริษัทจัดการได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2560 เพื่อพิจารณาผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 (ตามมติการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559) อย่างไรก็ตาม บริษัท เฟดเดอร์ล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเสนอซื้อในราคา 550 ล้านบาท ได้แจ้งยกเลิกข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ทำให้ไม่มีการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันดังกล่าวจึงได้พิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่ และให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้เช่าชั่วคราวเป็นระยะเวลา 12 เดือน (วันที่ 1 สิงหาคม 2560 – 31 กรกฎาคม 2561) อัตราค่าเช่าเดือนละ 600,000 บาท ในระหว่างที่ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

บริษัทจัดการได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเปิดประมูล กำหนดการยื่นซองประมูลในวันที่ 16 มีนาคม 2561 ซึ่งผลการยื่นซองประมูลเป็นผู้เช่าโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท มีผู้ยื่นซองประมูล 1 ราย แต่เนื่องจากผู้ยื่นซองประมูลดังกล่าวไม่มียื่นเอกสารและข้อมูลประกอบการพิจารณาให้ครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการร้องขอ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นซองประมูลรายดังกล่าวต่อไปได้

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้เจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าชั่วคราวในปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี โดยมีเงื่อนไขหลัก สรุปได้ดังนี้

เงื่อนไขการเช่า		หมายเหตุ
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564)	ระยะเวลาการเช่าชั่วคราวปัจจุบัน 1 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2560 – 31 กรกฎาคม 2561) เพิ่มจากระยะเวลาการเช่าชั่วคราวจาก 1 ปี เป็น 3 ปี
ค่าเช่า	ปีที่ 1 เดือนละ 500,000 บาท หรือเท่ากับ 6,000,000 บาทต่อปี ปีที่ 2 เดือนละ 600,000 บาท หรือเท่ากับ 7,200,000 บาทต่อปี ปีที่ 3 เดือนละ 700,000 บาท หรือเท่ากับ 8,400,000 บาทต่อปี	ปัจจุบันค่าเช่าเดือนละ 600,000 บาท ค่าเช่าในปีแรกลดลงรวม 1,200,000 บาท ค่าเช่าในปีที่ 2 เท่ากับค่าเช่าชั่วคราวปัจจุบัน ค่าเช่าในปีที่ 3 มากกว่าค่าเช่าปัจจุบัน 1,200,000 บาท

เงื่อนไขการเช่า		หมายเหตุ
		ค่าเช่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา 3 ปีจะเท่ากับค่าเช่าชั่วคราวที่ได้รับในปัจจุบัน
เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน	รวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท หากผู้เช่าลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินน้อยกว่า 3,000,000 บาท ผู้เช่าจะต้องนำส่วนต่างชำระให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าเช่าเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเป็นผู้พิจารณาและอนุมัติแผนและงบประมาณการปรับปรุง รวมทั้งตรวจสอบปริมาณและมูลค่าของงานที่ทำ	สัญญาเช่าชั่วคราวปัจจุบันไม่มีการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน
การเลิกสัญญา ก่อนกำหนด	หากกองทุนรวมได้คัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ หรือขายทรัพย์สินแก่ผู้สนใจจะซื้อ กองทุนรวมสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใด ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด	
ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	กองทุนรวมและผู้เช่าจะร่วมกันชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้เช่าตกลงชำระในอัตราร้อยละ 30 และกองทุนรวม ตกลงชำระในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจากราชการ	สัญญาเช่าชั่วคราวปัจจุบัน กองทุนรวมเป็นฝ่ายชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งหมด

ในการต่อสัญญาเช่าชั่วคราว บริษัทจัดการได้พิจารณาเงื่อนไขและข้อเท็จจริงเห็นว่า เนื่องจากสภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน จำเป็นที่จะต้องได้รับการปรับปรุง และจากข้อจำกัดทางการเงินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีข้อจำกัดทางการเงิน จากกรณีที่กองทุนรวมต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งกองทุนรวมยังอยู่ระหว่างอุทธรณ์และฟ้องคดีเรียกเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินคืน ในคดีหมายเลขแดงที่ ภ.77/2561 ทำให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินด้วยตนเอง ประกอบกับข้อกฎหมายที่กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจะต้องมีผู้เช่าเหมา ไม่สามารถบริหารโดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) โดยตรงได้

แม้ว่าเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวจะมีค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน แต่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินรวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท รวมทั้งเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งจะเปิดโอกาสให้กองทุนรวมสามารถเปิดรับข้อเสนอการเช่าและ/หรือข้อเสนอซื้อทรัพย์สินได้ตลอดเวลา ไม่เป็นการปิดกั้นทางเลือกอื่น ๆ ของกองทุนรวมในระหว่างการขยายระยะเวลาการเช่าชั่วคราว ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมมากกว่าเงื่อนไขในปัจจุบัน

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขหลักดังที่ได้กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ในระหว่างอายุสัญญาเช่าชั่วคราวที่ต่อขยายออกไปนี้ หากบริษัทจัดการได้รับข้อเสนอการเช่าและ/หรือข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า บริษัทจัดการก็จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปีเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพตามเวลา เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่อยู่ติดทะเลทำให้ทรัพย์สินจะมีการเสื่อมสภาพเร็วกว่าและมากกว่าทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง

ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามที่ได้เสนอในเงื่อนไขการต่อสัญญา ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบสภาพในเบื้องต้นเห็นว่าการดำเนินการตามแผนจริง รวมทั้งที่ได้ทำเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณเนื่องจากพบว่าสภาพหน้างานมีความเสียหายเพิ่มเติมจากที่ได้เคยประเมินที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการสรรหาวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อตรวจสอบปริมาณและมูลค่างานว่าเป็นไปตามที่ได้ตกลงหรือไม่

อย่างไรก็ตาม จากการที่สภาพหน้างานมีการเสื่อมสภาพเพิ่มมากขึ้นกว่าที่เคยประเมิน บริษัทจัดการจะให้หารือกับวิศวกรที่ปรึกษา (ซึ่งอยู่ระหว่างการสรรหา) ถึงขอบเขตงานและงบประมาณที่จำเป็น ในการปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ เพื่อที่จะได้จัดทำแผนงานและนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม

การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา อาคารและระบบสาธารณูปโภค ที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท (เดิมชื่อ “โรงแรม เมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท โรงแรม”) จากบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกด้วยมูลค่า 828,000,000 บาท เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว

ในวันเดียวกันกองทุนรวม ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยแบ่งสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ โดยได้จดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย สัญญาเช่าทั้งสองฉบับมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2568 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้ผู้เช่าชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย และภาษีอื่นๆ ที่อาจเรียก

เก็บโดยหน่วยงานราชการ ซึ่งสัญญาเช่าทั้งสองฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมีผลสิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทั้งสองฉบับตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 เป็นต้นมา สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ได้ประเมินและแจ้งเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะผู้เช่าเดิมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมาโดยตลอด ดังนี้

ปีภาษี	จำนวนเงินที่ชำระค่าภาษี โรงเรือนและที่ดิน (บาท)	หมายเหตุ
2553	467,276	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2554	522,148	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2555	449,208	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2556	428,270	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2557	382,018	ชำระครบถ้วนตามที่ สนง.เทศบาลนครเกาะสมุยได้ประเมินและเรียกเก็บ
2558	360,580	กองทุนรวมบอกเลิกสัญญาเช่ามีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558
2559	431,010	กองทุนรวมบอกเลิกสัญญาเช่ามีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2558
รวม	3,040,510	

การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมย้อนหลังเป็นเวลา 5 ปี

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง แจ้งให้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 โดยมีเนื้อหาโดยสรุปว่า ในปีภาษี 2559 สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย พบข้อเท็จจริงว่า กองทุนรวมได้นำทรัพย์สินให้บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เช่าตามสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลา 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2568 มีอัตราค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 724,800,000 บาท คิดเป็นค่าเช่าปีละ 48,320,000 บาท กรณีนี้ กองทุนรวมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมาย เมื่อทรัพย์สินดังกล่าวนั้นนำออกให้เช่า จึงให้ถือค่าเช่าเป็นค่ารายปี ตามมาตรา 8 วรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 การคำนวณค่ารายปีจึงต้องนำอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 มาคำนวณเป็นค่ารายปี และประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งปี เป็นจำนวนเงิน 6,040,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ได้ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวมตามสัญญาเช่าไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีย้อนหลังได้ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ตามมาตรา 24 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ส่งผลให้กองทุนรวมต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ดังนี้

ปีภาษี	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินชำระไปแล้ว (บาท)	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ต้องชำระเพิ่มเติม (บาท)
2556	428,270	5,611,730
2557	382,018	5,657,982
2558	360,580	5,679,420
2559	431,010	5,608,990
2560	6,040,000	
2561	(ยังไม่ได้รับการประเมินเรียกเก็บ)	
รวม	3,040,510	28,598,122

การยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยขอให้ยกเลิกหนังสือแจ้งให้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือแจ้งคำชี้ขาดการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยชี้ขาดให้กองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุยประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม

กองทุนรวมจึงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 พร้อมด้วยเงินเพิ่มตามกฎหมายให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,457,935 บาท ประกอบด้วยค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 จำนวน 28,598,122 บาท และเงินเพิ่มจำนวน 2,859,813 บาท เพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ต่อศาลภาษีอากรกลางต่อไป

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นทนายความในการดำเนินการยื่นฟ้องเทศบาลนครเกาะสมุยต่อศาลภาษีอากรกลางเพื่อขอให้เพิกถอนการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ของเทศบาลนครเกาะสมุยและเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ รวมทั้งขอให้ศาลมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บเกินไปเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันครบระยะเวลาสามเดือนนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดเป็นต้นไปจนกว่าเทศบาลนครเกาะสมุยจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมได้ยื่นคำฟ้องต่อศาลภาษีอากรกลางเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 เป็นคดีหมายเลขดำที่ ภ.182/2560 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี โจทก์ กับ เทศบาลนครเกาะสมุย จำเลย ต่อมาศาลภาษีอากรกลางได้มีคำพิพากษาในวันที่ 23 พฤษภาคม 2561 เป็นคดีหมายเลขแดงที่ ภ.77/2561 สรุปคำพิพากษาได้ว่า

“บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัดซึ่งมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวมไม่เคยแนบสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุยถือว่าการยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี

โรงเรียนและที่ดินของกองทุนรวมไม่ถูกต้อง เทศบาลนครเกาะสมุยจึงมีอำนาจประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินของกองทุนรวมย้อนหลังได้ และเทศบาลนครเกาะสมุยมีอำนาจประเมินค่ารายปีตามค่าเช่าในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ได้ เนื่องจากทรัพย์สินของโจทก์ยังคงสภาพเช่นเดิม ค่ารายปีที่เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 จึงเป็นการขึ้นค่ารายปีที่มิใช่เหตุผลอันสมควร อีกทั้งค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 นั้น โจทก์มีสิทธิกำหนดอัตราค่าเช่าได้เอง จึงเป็นค่าเช่าที่ไม่สมควรให้เช่าได้ ประกอบกับโจทก์ไม่มีสิทธิขอลดค่าภาษีโรงเรียนและที่ดิน ดังนั้น การกำหนดค่ารายปี ค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 ของเทศบาลนครเกาะสมุยและคำชี้ขาดของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว เทศบาลนครเกาะสมุยจึงไม่ต้องคืนค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปีภาษี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปีภาษี 2560 พร้อมดอกเบี้ยแก่กองทุนรวม พิพากษายกฟ้องกองทุนรวม”

กองทุนรวมได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลางดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ศาลภาษีอากรกลางได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษ โดยศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์พิเศษมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลภาษีอากรกลาง โดยให้เหตุผลสรุปได้ว่า

“การประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดิน ปี 2556 ถึง 2560 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยและคำชี้ขาดของนายกเทศมนตรีนครเกาะสมุยจึงชอบแล้ว จำเลยจึงไม่ต้องคืนเงินค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินแก่โจทก์ แต่การที่ศาลภาษีอากรกลางยังไม่ได้พิพากษาคืนเงินเพิ่มที่โจทก์เสียเกินมาในการชำระภาษีโรงเรียนและที่ดิน ปี 2557 ยังไม่ถูกต้อง จำเลยจึงต้องคืนเงินเพิ่มในส่วนที่โจทก์ชำระไว้เกินแก่โจทก์ตามฟ้อง พิพากษายืน แต่ให้จำเลยคืนเงินเพิ่มที่โจทก์ได้ชำระไว้เกินในการชำระค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปีภาษี 2557 จำนวน 80 สตางค์แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี เมื่อครบกำหนดสามเดือนนับแต่วันคดีถึงที่สุด ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ”

กองทุนรวมได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกา และศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนรวมยื่นฎีกาและคำร้องขออนุญาตฎีกาได้ภายในวันที่ 24 ตุลาคม 2562

หมายเหตุ กองทุนรวมได้ชำระภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปี 2556 (เพิ่มเติม) ถึงปี 2560 พร้อมด้วยเงินเพิ่มตามกฎหมายให้กับสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31,457,935 บาท แต่กองทุนรวมใช้สิทธิยื่นฟ้องขอให้ศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งให้เทศบาลนครเกาะสมุยคืนเงินค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินที่เทศบาลนครเกาะสมุยจัดเก็บไปเกินเป็นเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 31,026,925 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันครบระยะเวลาสามเดือนนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดเป็นต้นไปจนกว่าเทศบาลนครเกาะสมุยจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่กองทุนรวม ซึ่งจำนวนเงินที่ขอคืนน้อยกว่าจำนวนเงินที่กองทุนรวมชำระไปนั้น เนื่องจากกองทุนรวมต้องชำระค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปี 2560 ที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 431,010 บาทให้แก่เทศบาลนครเกาะสมุยตามกฎหมาย ดังนั้น จำนวนเงินค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินทั้งหมดที่กองทุนรวมยื่นฟ้องเพื่อเรียกเงินคืนจึงเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 31,026,925 บาท

แผนการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการยังคงเปิดโอกาสในการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือผู้เช่าที่จะสามารถเสนอประโยชน์ตอบแทนแก่กองทุนรวมได้สูงกว่าที่ได้รับในปัจจุบัน ซึ่งหากได้รับข้อเสนอและบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมก็จะได้เรียกประชุมวิสามัญเพื่อนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

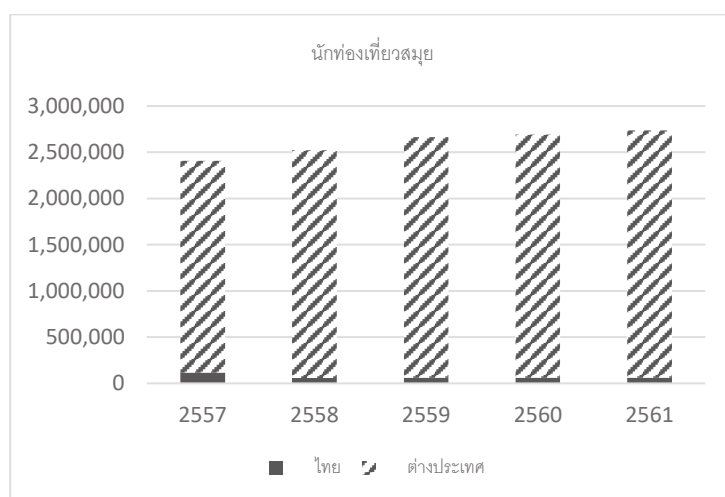
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2561

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2 และแนวโน้มปี 2562 โดยกองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แลงข่าววันที่ 19 สิงหาคม 2562 คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 – 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชน (2) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกในช่วงครึ่งปีหลัง ตามการปรับตัวของภาคการส่งออกและการผลิตต่อมาตรการกีดกันทางการค้าที่คาดว่าจะชะตุน่าจะดีขึ้น (3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ๆ ของภาครัฐ และ (4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจในครึ่งปีหลังขยายตัวแรงขึ้น ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 1.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยที่ร้อยละ 0.7 – 1.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.9 ของ GDP

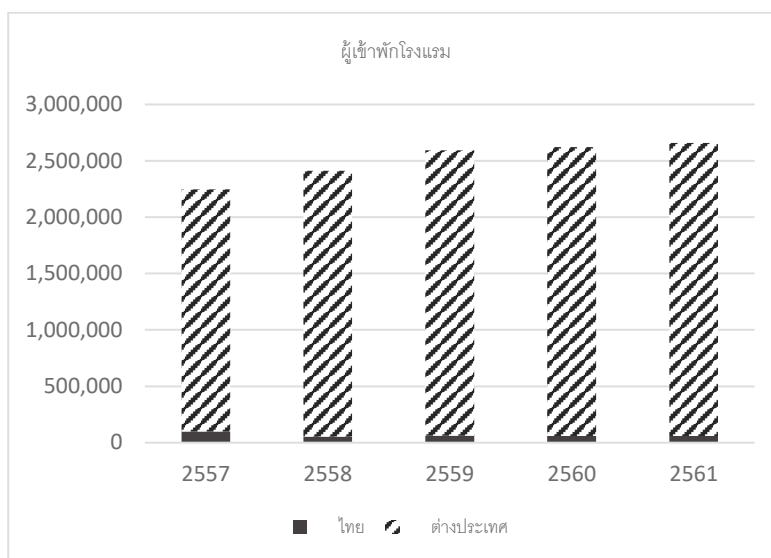
นักท่องเที่ยวต่างประเทศในไตรมาสที่ 2 มีจำนวน 8.97 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 1.8 ในไตรมาสก่อน โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ขยายตัวสูงขึ้น 5 ประเทศประกอบด้วย นักท่องเที่ยวจากอินเดีย (สัดส่วนร้อยละ 5.9) เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 มาเลเซีย (สัดส่วนร้อยละ 11.3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ญี่ปุ่น (สัดส่วนร้อยละ 4.3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 ลาว (สัดส่วนร้อยละ 5.1) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 และฮ่องกง (สัดส่วนร้อยละ 3.1) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวจีน (สัดส่วนร้อยละ 28.2) ลดลงร้อยละ 8.2 และนักท่องเที่ยวยุโรป (สัดส่วนร้อยละ 12.2) ลดลงร้อยละ 0.8

รวมครึ่งแรกของปี 2562 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากร้อยละ 4.7 ในช่วงครึ่งปีหลังของ 2561 โดยรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 1,022.2 พันล้านบาท จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 73.50

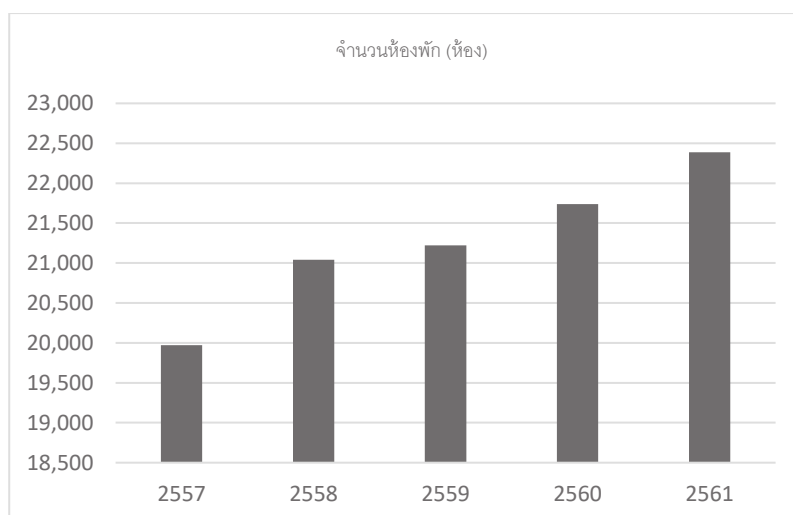
ในส่วนของธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุยในช่วงที่ผ่านมาดังนี้



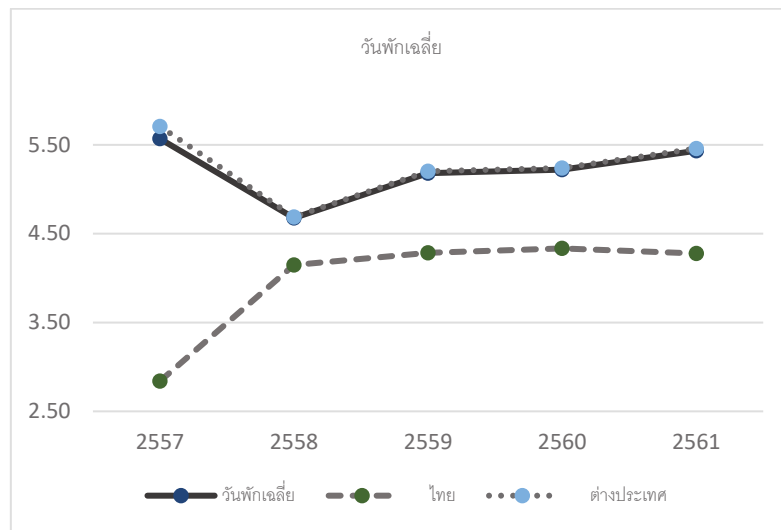
จำนวนนักท่องเที่ยวบนเกาะสมุยในปี 2561 เท่ากับ 2,736,759 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 60,796 คน และนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ 2,676,963 คน โดยนักท่องเที่ยวในปี 2560 และ 2561 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 1.07 และ 1.63 ตามลำดับ



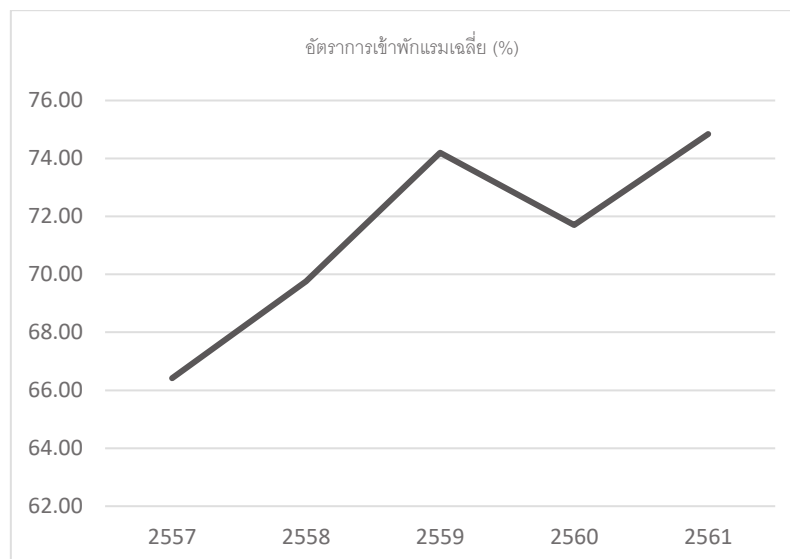
ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็เป็นไปในลักษณะเดียวกัน คือค่อนข้างจะคงที่ ในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวพักโรงแรมรวม 2,658,419 คน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 2,622,733 คนในปี 2560 โดยที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวไทยในปี 2561 มี 60,636 คน ลดลงจาก 60,693 คนในปีก่อนหน้า ในขณะที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมชาวต่างประเทศ ในปี 2561 มีจำนวน 2,597,783 คน ใกล้เคียงกับ 2,562,040 คนในปี 2560



สวนทางกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ค่อนข้างจะคงที่ในช่วงปี 2560 และ 2561 จำนวนห้องพักบนเกาะสมุยในปี 2561 มีจำนวน 22,388 ห้อง เพิ่มขึ้นจาก 21,739 ห้องในปี 2560 และเมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมี 19,970 ห้อง จะเห็นว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนห้องพักบนเกาะสมุยเพิ่มขึ้นถึง 2,418 ห้อง หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 12.11



วันพักเฉลี่ยบนเกาะสมุยปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจาก 4.01 วัน ในปี 2560 เป็น 4.25 วัน ในปี 2561 แต่เมื่อพิจารณาย้อนหลัง 5 ปี ก็จะทำให้เห็นว่าวันพักเฉลี่ยจะคงที่ที่ประมาณ 4.11 วัน



อัตราเข้าพักเฉลี่ยในปี 2561 ประมาณร้อยละ 74.84 ซึ่งปรับตัวดีขึ้น ซึ่งในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ก็อยู่ในระดับเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 อย่างไรก็ตาม การคิดอัตราการเข้าพักจะคิดบนห้องที่เปิดให้พัก ไม่นับรวมห้องพักที่ปิดปรับปรุง ซึ่งจะทำได้เหมือนโรงแรมบนเกาะสมุยมีอัตราการเข้าพักที่สูง นอกจากนั้น อัตราการเข้าพักนี้ไม่ได้คำนึงถึงระดับราคาห้องพักที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อจำกัดทรัพยากรที่กองทุนรวมจะลงทุน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคโควิด 2019 โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงจากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์แบบเข้าหามา

โดยที่กองทุนรวมมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์แบบเข้าหามา ดังนั้นกองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า อันเนื่องมาจากสภาพธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ หรือแม้แต่ว่าสภาพธุรกิจจะเป็นไปตามแผนธุรกิจก็ยังมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่า

3) ความเสี่ยงจากการค้ำประกัน

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดหาหนังสือค้ำประกันธนาคาร แต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเรียกบังคับหลักประกันธนาคารพาณิชย์ อาจจะใช้ข้ออ้างทางกฎหมายปฏิเสธการชำระ ทำให้กองทุนรวมต้องใช้สิทธิทางกฎหมายฟ้องร้องบังคับให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวชำระตามข้อผูกพันที่มีตามหนังสือค้ำประกัน

4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการรวมตัวประท้วงรัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการโรงแรมและหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการโรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดหรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทุนรวมได้

6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัดภาคใต้ การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะสมุย การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนโรงแรมหรือที่พัก การที่มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความนิยมในรูปแบบของโครงการ

โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของความนิยมของนักท่องเที่ยว เพราะหากพฤติกรรมของผู้บริโภคลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่งแตกต่างจากโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

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

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใด ๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันรวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในทันทีที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของโรงแรมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าของทรัพย์สินทางบัญชีของกองทุนรวม อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดโครงการ

2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลในปีต่อ ๆ ไป

3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

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

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ระบุไว้

รายงานทางการเงินต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐานหรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มี การรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่นการลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่าง ๆ

ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่น ๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เข้ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุก ๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ ทำให้รายได้ของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารโรงแรม และ/หรือบ้านพัก (วิลล่า) บางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่น ๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว หรือ สามารถนำอาคารโรงแรม และ/หรือบ้านพัก (วิลล่า) ดังกล่าวแยกขายเป็นหลัง ๆ ได้

8) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

9) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโรงแรมกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโรงแรมและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้น ๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโรงแรมรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโรงแรมนี้อันเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโรงแรมรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

10) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาพภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง นอกจากนี้ การที่กองทุนรวมมีขนาดการจดทะเบียนที่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนและราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ออкупаประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในรูปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่า ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าแสดงให้กองทุนรวมเห็นได้ว่ามีเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญ อาทิ ไข้หวัดนก ไข้หวัด 2009 โดยเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นกรณีชั่วคราว กองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจพิจารณาให้ผู้เช่าอาจชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าคงที่ หากเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นกรณีถาวร กองทุนรวมและผู้เช่าจะเจรจากันเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

ทั้งนี้ค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

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

โดยทางกองทุนรวม มีกำหนดให้มีการค้างชำระได้ไม่เกิน 60 วัน โดยกองทุนรวมคิดดอกเบี้ยปรับตามอัตราดอกเบี้ยปรับตามประกาศจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้เช่ามีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพักของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

หากในอนาคตการให้บริการห้องพักในเกาะสมุยมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่น ได้ก่อสร้างโรงแรมขึ้นใหม่หรือปรับปรุงโรงแรมที่มีอยู่เดิมให้ดีกว่าโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท อาจส่งผลให้ผู้ให้บริการของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของผู้เช่า และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายนอกเหนือจากกรณีภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามหัวข้อการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ซึ่งระบุในหน้าที่ 10

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	828,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	82,800,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	10.00 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	828,000,000 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์¹

ราคาปิด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	3.00 บาท ต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	245,400,000 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	600 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	530,892,856 บาท

¹ ซื้อขายล่าสุด 28 มิถุนายน 2562

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 มิถุนายน 2560 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	ธนาคารออมสิน	20,000,000	24.15
2.	บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท	6,285,500	7.59
3.	นางสาวภรภัทร ประพตติชอบ	2,306,120	2.79
4.	นายกรกฤต ตันธวณิตย์	1,700,000	2.05
5.	นางสาววารินดา จันทรังษี	1,218,500	1.47
6.	นางนงนาด เพ็ญโฉม	1,113,500	1.34
7.	กรุ๊ปไทยพานิชประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,000,000	1.21
8.	นางสาววรางคณา นาคประเสริฐ	893,500	1.08
9.	นางสาวฤณ วิฑิตาวัฒนกุล	705,400	0.85
10.	นายทวี พูลศิริวิทย์	677,300	0.82

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	ธนาคารออมสิน	20,000,000	24.15

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

ประวัติการลงทุนจดทะเบียน

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงาน ที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่าย เงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)	อัตราการจ่าย ผลตอบแทน (ร้อยละ)
1	22 ก.ค. 53 – 31 ธ.ค. 53	15 มี.ค. 54	0.2902	2.902
2	1 ม.ค. 54 – 30 มิ.ย. 54	20 ก.ย. 54	0.3224	3.224
3	1 ก.ค. 54 – 31 ธ.ค. 54	9 มี.ค. 55	0.3375	3.375
4	1 ม.ค. 55 – 30 มิ.ย. 55	24 ก.ย. 55	0.3375	3.375
5	1 ก.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55	15 มี.ค. 56	0.3500	3.500
6	1 ม.ค. 56 – 30 มิ.ย. 56	23 ก.ย. 56	0.3500	3.500
7	1 ก.ค. 56 – 31 ธ.ค. 56	28 มี.ค. 57	0.3500	3.500
8	1 ม.ค. 57 – 30 มิ.ย. 57	26 ก.ย. 57	0.0800	0.800
รวม			2.4176	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1) ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบปีบัญชี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

2) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น จะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในโครงการ
- (2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผล ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ
 - (2) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 7.1 ในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหน่วยประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 3 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือ นำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

3) เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่ กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167

เว็บไซต์ www.principal.th

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด หนึ่งในบริษัทเครือข่าย พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้ง กองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เกิดจากความร่วมมือของสองสถาบันการเงินชั้นนำทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก ได้แก่

กลุ่มพรินซิเพิล ไฟแนนซ์เชียล ถือหุ้น 60%

กลุ่มซีไอเอ็มบี ประเทศมาเลเซีย ถือหุ้น 40%

ดังนั้น จึงทำให้เรามีความพร้อมในการให้บริการการบริหารสินทรัพย์ด้วยมาตรฐานระดับโลก ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มพรินซิเพิลไฟแนนซ์เซียลและกลุ่มซีไอเอ็มบี

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ประเทศไทย เป็นบริษัทจัดการที่มีความพร้อมที่จะให้บริการครอบคลุมแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทั้งบุคคลทั่วไป ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจขนาดใหญ่ องค์กรภาคเอกชน รวมถึงองค์กรภาครัฐภายใต้ความแข็งแกร่งด้านเครือข่ายการลงทุนที่เชื่อมโยงการลงทุนในทุกภูมิภาคทั่วโลก ทำให้เรามีความได้เปรียบในด้านข้อมูลการลงทุน ด้วยระบบการบริหารจัดการลงทุนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ผ่านกระบวนการคัดสรรหลักทรัพย์คุณภาพ โดยคัดสรรทั้งเชิงคุณภาพ (Qualitative) เชิงปริมาณ (Quantitative) การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของแต่ละบริษัท (Fundamental analysis) และมีการวางกรอบวินัยการลงทุนอย่างเคร่งครัด ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้เราสามารถที่จะพัฒนานวัตกรรมการลงทุนและการสร้างผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด **TRUST** เราจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้เงินลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

หลักการและแนวคิด

- | | |
|---|---|
|  | Think = คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา |
|  | Respect = เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์ |
|  | Unleash = ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง |
|  | Show = แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว |
|  | Teamwork = ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด |

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. คุณชอง วี ยี่ | ประธานกรรมการบริษัท |
| 2. คุณเอฟเฟนดี้ ชาฮูล ฮามิด | กรรมการบริษัท |
| 3. คุณคุณฮวน อิกนาซีโอ อีย์ซาร์เร บาราโอนา | กรรมการบริษัท |
| 4. คุณเจสัน ลีออง ก๊วก ยิว | กรรมการบริษัท |
| 5. คุณจุมพล สายมาลา | กรรมการบริษัท |
| 6. คุณวิไลพร ลีวเกษมสานต์ | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 7. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. คุณจุฑา พลายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโซ ชู ชู | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 4. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม – ส่วนบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

1. คุณวิน พรหมแพทย์
2. คุณชนัยกานต์ สวัสดิฤกษ์
3. คุณวสุชนม์ ทรายแก้ว

สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ/หรือเลิกโครงการ
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 90 วันให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านผ่าน และ/หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการให้เป็นไปตามการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน
 - สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งสิทธิและประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารหรือสหกรณ์ (ถ้ามี) แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารหรือสหกรณ์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด
 - 7) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - 8) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
 - 9) จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน
 - (3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ หลังจากกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
 - 10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
 - 11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
 - 12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์

ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

- 13) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”
- 14) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ และ วิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 15) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต
- 16) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 17) จัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 19) จัดให้ได้ว่าซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์
- 20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้งถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังกล่าว และจะจัดส่งสำเนาสัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 21) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 22) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องต้องได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 23) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งอาจได้แก่บริษัทจัดการ) และจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 24) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการประเมินค่าและสอบทานตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า
- 25) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- 26) จัดให้ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 27) แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 28) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 30) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
 - (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 31) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- 32) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งและ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- 34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- 36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวัน อย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย
- 37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”
- 40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว
- 41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่ กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- 42) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 43) ยกเลิกกองทุนรวมตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”
- 44) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นและแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ
- 45) ได้รับความตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- 46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประจบหนำที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการ

โดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพมหานคร
เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500
โทร. 02-788-2000

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- 2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
- 3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการ หรือดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้ายื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- 5) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 6) บันทึกสภาพตราสารหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ตราสารหนี้
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าตราสารหนี้หรือสิทธิการเช่าตราสารหนี้ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารหนี้หรือมูลค่าสิทธิการเช่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

- 9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- 11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 15) จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ
 - (1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย ("วันทำการ")
 - (2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ
 - (3) รายงานรายละเอียดเจ้าหน้าที่ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)
- 16) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 14 และ 15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใด ๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด
- 17) รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้ทักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน
- 18) ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน และ/หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- 19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

- (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณี
ที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
- (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุด
ทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 20) ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากใน
บัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 21) จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 22) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 23) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มี
อยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- 24) รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับ
บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตาม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำ
ตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงาน
ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ใน
ขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา
หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม
- 25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้า
ตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของ
ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใด ๆ แก่บริษัทจัดการ
ในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ตามที่
บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาท
เลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่
พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อ
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือ
ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ใน

สัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุขาดคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น
ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หักหน้าทิ้งตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพมหานคร
เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 02-788-2000

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายสง่า โชคนิธิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ 0-2344-1000 และ 0-2824-5000 โทรสาร 0-2286-5050

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 02-686-9500

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้มีหนังสือ ที่ กตด.ฝค. 298/2556 เรื่อง การเปรียบเทียบกรณีปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมาย แจ้งว่าบริษัทจัดการ มีการดำเนินการที่เข้าข่ายเป็นการปฏิบัติไม่ชอบด้วยมาตรา 117 และมาตรา 125 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสรุปดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีได้ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)
2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่รับจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาผู้ค้าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ
3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุก ๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง

- (3) มิได้จัดทำสัญญาค้ำประกันรายได้และมีได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้ำประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันรายได้
- (4) มิได้เปิดเผยข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนให้ถูกต้อง

โดยบริษัทจัดการได้ยินยอมรับการเปรียบเทียบตามที่คณะกรรมการเปรียบเทียบพิจารณาตามการประชุมเปรียบเทียบ ครั้งที่ 1/2556 วันที่ประชุมเปรียบเทียบ 27 กุมภาพันธ์ 2556 คำสั่งเปรียบเทียบที่ 12/2556

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้ง คณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของ บริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด นอกเหนือจาก คณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้กำหนดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและฝ่ายบริหารความเสี่ยง ที่สาย การรายงานและกำกับดูแลที่แยกออกจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และของกลุ่มพริ้นซิเพิล ไฟแนนเชียล และกลุ่มซีไอเอ็มบี

รายการระหว่างกัน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

ไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการ (www.principal.th) และสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th)

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่าง ๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จาก web site ของบริษัทจัดการ (www.principal.th)

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	530,892,856	บาท
จำนวนหน่วย	82,800,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	6.4117	บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการกักเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) ^{*1}	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินฝากธนาคาร	8,239,320	1.552
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	536,800,000	101.113
อื่น ๆ		
ทรัพย์สินอื่น	2,931,840	0.552
หนี้สินอื่น	(17,078,304)	(3.217)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	530,892,856	100.000
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนึ่งลงทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน เป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	8,239,320	1.552
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	536,800,000	101.113
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สละ หลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตั๋ว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{*1}
1 เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	-	-	N/A	828,000,000	536,800,000
2 เงินฝากธนาคาร	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	-	-	N/A	8,239,320	8,241,351
หมายเหตุ :		^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว				

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน	ร้อยละของ
(Fund's Direct Expenses)	หน่วย : พันบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,696.57	0.626
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	740.94	0.125
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	616.09	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	875.91	0.148
ค่าภาษีโรงเรือน**	12,514.00	2.119
ค่าสอบบัญชี	902.00	0.153
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	104.76	0.018
ค่าประเมินทรัพย์สิน	125.71	0.021
ค่าเบี้ยประกันภัย	290.37	0.049
ค่าวารสารและสิ่งพิมพ์	11.79	0.002
ค่าแปลเอกสาร	18.00	0.003
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	6.51	0.001
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.53	0.001
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด ***	19,908.18	3.370

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** สรรองค่าภาษีโรงเรือนรอบปีภาษี 2560 และ 2561

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุขบุรี

งบการเงิน

วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 2.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 536.8 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 64.6 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่า และอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในส่วนนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมิน โดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต้องการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารของกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเชิงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทุนรวม
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวม และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกัน ไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยาก ที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสาร ดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ป จำกัด



สง่า ไชคนิตสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 828,000,000 บาท)	7	536,800,000	601,400,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	8,239,320	10,092,547
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,100,000	-
ลูกหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,661,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		148,298	158,891
สินทรัพย์อื่น		22,542	35,906
รวมสินทรัพย์		547,971,160	611,687,344
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	15,964,671	3,484,745
เจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,107,028	-
หนี้สินอื่น		6,605	5,846
รวมหนี้สิน		17,078,304	3,490,591
สินทรัพย์สุทธิ		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(82,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	9	828,000,000	828,000,000
ขาดทุนสะสม	9	(297,107,144)	(219,803,247)
สินทรัพย์สุทธิ		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		6.4117	7.3453
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			
		82,800,000	82,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
1) ที่ดิน 5 แปลง จำนวนเนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา						
2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร						
ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถ						
สำหรับใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	828,000,000	828,000,000	536,800,000	601,400,000	100	100
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	828,000,000	828,000,000	536,800,000	601,400,000	100	100

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า		7,200,000	7,093,458
รายได้ดอกเบี้ย		4,286	8,736
รวมรายได้		7,204,286	7,102,194
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	3,696,567	4,102,155
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10	740,942	820,431
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	616,095	683,692
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,777,913	432,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		13,076,666	36,788,254
รวมค่าใช้จ่าย		19,908,183	42,826,532
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(12,703,897)	(35,724,338)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(64,600,000)	(45,200,000)
รวมรายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(64,600,000)	(45,200,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การ(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(12,703,897)	(35,724,338)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(64,600,000)	(45,200,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(77,303,897)	(80,924,338)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		608,196,753	689,121,091
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		530,892,856	608,196,753

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(77,303,897)	(80,924,338)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก			
กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		(4,286)	(8,736)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	64,600,000	45,200,000
การ(เพิ่มขึ้น)ในรายได้ค่าเช่ารับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(1,100,000)	-
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(1,661,000)	-
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		10,593	60,536
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		12,769	14,652
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		12,479,926	(999,612)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,107,028	(7,622,608)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		759	(579,901)
เงินสด(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		(1,858,108)	(44,860,007)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย		4,881	9,001
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		(1,853,227)	(44,851,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)สุทธิ		(1,853,227)	(44,851,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		10,092,547	54,943,553
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		8,239,320	10,092,547

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุขบุรี
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193	10.2682	10.5003
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมการลงทุน						
<u>บวก</u> รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(0.1534)	(0.4315)	0.7003	(0.1705)	(0.1888)	0.4884
กำไร(ขาดทุน)ที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.7802)	(0.5459)	0.3720	(2.4984)	(0.0801)	(0.0205)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.9336)	(0.9774)	1.0723	(2.6689)	(0.2689)	0.4679
<u>หัก</u> เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(0.0800)	(0.7000)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	<u>6.4117</u>	<u>7.3453</u>	<u>8.3227</u>	<u>7.2504</u>	<u>9.9193</u>	<u>10.2682</u>
อัตราส่วนของกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	<u>(13.0877)</u>	<u>(12.5082)</u>	<u>14.4116</u>	<u>(27.6721)</u>	<u>(2.5730)</u>	<u>4.4670</u>
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	530,892,856	608,196,753	689,121,091	600,334,485	821,318,438	850,206,955
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.3705	6.6196	(8.9421)	1.7674	7.9341	3.0115
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.2197	1.0978	0.4701	-	6.1273	7.6745
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	590,658,601	646,968,367	616,075,821	798,578,989	865,310,598	867,235,057

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 32 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการ โรงแรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนได้แก่ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 41.54 ของหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนทั้งหมด

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 กองทุนรวมได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เอมร์เคียว สมุย” เป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี”

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 บริษัทจัดการได้แจ้งการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จาก “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด” เป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด”

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

สถานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 297.11 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 77.30 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้คำรับรองว่าจะสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และค่าใช้จ่ายต่างๆ จะจ่ายคืนกลับให้บริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอ ซึ่งในปัจจุบันกองทุนได้รับชำระหนี้คืนจากผู้เช่ารายเดิมครบถ้วนแล้ว ดังนั้นงบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้น ตามสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมจะดำเนินงานต่อเนื่อง

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำให้เป็นรูปแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมาตราฐานใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวจะใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้

มาตรฐานฉบับใหม่นี้อ้างถึงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมาตราฐานใหม่นี้ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บินส่วนราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จากราคาตามสัญญาจะต้องถูกบิ่ส่วน ไปยังแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) - จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องถูกรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกลับรายการ
- จุดที่รับรู้รายได้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานใหม่นี้ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่ เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและกองทุนรวม ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุน การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้า เงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียว ไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานใหม่ดังกล่าวข้างต้น ไม่มี ผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่ม ในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจ เฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล สำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ และการหักกลบลินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้กองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมั่นคงสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กองทุนรวมเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลา รายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ใช้บังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภท รายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณ การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกองทุนรวมในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกองทุนรวมสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
 - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกองทุนรวม เลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
 - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากการผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กองทุนรวมต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกองทุนรวมที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กองทุนรวมเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิด

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึง บัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่เข้ามา

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่าหนี้สูญที่เกิดขึ้นระหว่างปีจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

2.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม

	30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	30 มิถุนายน พ.ศ. 2561
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	536,800,000	601,400,000
รวม	536,800,000	601,400,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม กองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

กองทุนรวมมีการประเมินการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประเมินการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

(ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

(ข) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทจัดการ ได้พิจารณาค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับ ประเมินการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญนั้น เป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัด ชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการ ดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มี ส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	601,400,000	646,600,000
(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(64,600,000)	(45,200,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	536,800,000	601,400,000

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา 2) อาคารมีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำกว้าง 6.5 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร รวมถึงที่จอดรถ คิดเป็นจำนวนเงินรวม 828 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท เรียว เอสเตท แอพเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 6 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ตามรายงานลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 การประเมินราคดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่มูลค่า 536.8 ล้านบาท และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีจำนวน 64.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานมีระยะเวลา 3 ปีกับบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564) ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการ โรงแรม โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	7.20
ครบกำหนดระหว่าง 2 ปี – 3 ปี	7.80

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์สอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงาน โดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล บริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2562 ล้านบาท
อัตรากิลด	
อัตรากิลดลดลงร้อยละ 0.50	11.50
อัตรากิลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(11.20)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	24.60
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(22.00)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(13.70)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	13.90

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคาร ซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	8,239,320	10,092,547	0.05	0.05
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,239,320	10,092,547		

9 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 82,800,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	จำนวน		จำนวน	
	หน่วยลงทุน	บาท	หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย				
และชำระแล้ว	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ยอดต้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(219,803,247)	(138,878,909)
บวก การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	(77,303,897)	(80,924,338)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(297,107,144)	(219,803,247)

10 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวม ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมแต่ละรายการ กองทุนรวมคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,696,567	4,102,155
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	616,095	683,692

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	280,333	653,733
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	46,722	108,955

12 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

12.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนรวมมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเพียงพอต่อกิจกรรมของกองทุนรวม

12.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน และมีกำหนดชำระคืนภายในระยะเวลาอันใกล้

13 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นผู้ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

14 ภาระผูกพัน

กองทุนรวมมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

15 คดีฟ้องร้อง

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมสำหรับปี พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2560 จากเทศบาลนครเกาะสมุย ต่อมาในวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาประเมินใหม่และคำร้องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้รายงานข้อมูลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2560

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งคำชี้ขาดการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากเทศบาลนครเกาะสมุย โดยชี้ขาดให้กองทุนชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินไว้รวมจำนวนยอดเงินที่ต้องชำระ 31,457,935 บาท และกองทุนรวมได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้กับเทศบาลนครเกาะสมุยเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 และได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561

15 คดีฟ้องร้อง (ต่อ)

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิติ้ จำกัด เพื่อดำเนินการฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืน ต่อศาลภาษีอากรกลาง และได้ดำเนินการยื่นฟ้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2560 ตามคดีหมายเลขคำที่ ภ. 182/2560

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ศาลภาษีอากรกลางตัดสินยกฟ้องคดีตามที่กองทุนรวมฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืนเทศบาลนครเกาะสมุย ตามคดีหมายเลขคำที่ ภ. 182/2560 และคดีหมายเลขแดงที่ ภ. 77/2561 ณ วันที่ในรายงานผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการเตรียมยื่นฎีกาต่อศาลภาษีอากรกลาง

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา



รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 แล้วนั้น

ธนาคารฯ ได้จัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ในจดหมายนี้ โดยเชื่อว่าเชื่อถือได้ แต่ธนาคารไม่รับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในความรับผิดชอบต่อการผิดพลาด ความละเอียด (รวมถึงไปถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม) อย่างชัดเจน ไม่มีการรับประกันว่าเหตุการณ์หรือผลลัพธ์ในอนาคตจะตรงกันกับรายงานดังกล่าว ธนาคารฯ กรรมการ พนักงาน หรือตัวแทนของธนาคารไม่รับประกันใดๆ ต่อการจ่ายเงินทุน การกระทำการ หรือการแจกจ่ายกองทุน และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เป็นผลมาจากการกระทำ หรือการละเลยที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(คุณกฤต อันตรกร คุณเจตจันทร์ สุนันทพงศ์ศักดิ์)

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

2 สิงหาคม 2562 ๙