

รายงานประจำปี 2562

รอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 – 30 มิถุนายน 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยงลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2562 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 มายังผู้ถือหุ้นยงลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมขาดทุน โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 391.475 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 4.7279 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากค่าเช่า รายได้จากดอกเบี้ย และรายได้อื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 7,203,723 บาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 8,820,632 บาท ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 1,616,909 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 137,800,000 อันเนื่องมาจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่ลดลง กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 139,416,909 บาท โดยกองทุนรวมไม่มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2562

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้แถลงตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในไตรมาสที่สองของปี 2563 และแนวโน้มปี 2563 ว่า รวมครึ่งแรกของปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.9 และคาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 จะปรับตัวลดลงร้อยละ 7.8 – 7.3 โดยมีปัจจัยจาก (1) การปรับตัวลดลงมากของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2) ภาวะถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (3) ผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ในประเทศ และ (4) ปัญหาภัยแล้ง โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะปรับตัวลดลงร้อยละ 10.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.1 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยที่ร้อยละ $(-1.2) - 1(-0.7)$ และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 50.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 23.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยในไตรมาสนี้มีรายรับจากการท่องเที่ยว 0.019 ล้านล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 92.7 โดยเป็นรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย ในขณะที่รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสนี้ลดลงทั้งหมด อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.51 ลดลงจากร้อยละ 70.79 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมครึ่งแรกของปี 2563 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 36.2 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 0.332 ล้านล้านบาท จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงร้อยละ 66.2 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 29.01

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นยงลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจ บริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยงลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นยงลงทุนตลอดไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี	3
ข้อมูลกองทุนรวม	4
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ การจัดหาประโยชน์ และการเปลี่ยนแปลงในข้อกฎหมายที่สำคัญ	5
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2562/2563 และแนวโน้มปี 2564	11
ปัจจัยความเสี่ยง	16
ข้อพิพาททางกฎหมาย	23
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	24
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	25
โครงสร้างการจัดการ	30
การกำกับดูแลกิจการ	45
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ	47
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	48

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 ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
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 และการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดที่สำคัญ

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 แยกจากถนนสายรอบเกาะ (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 วับริกรนักท่องเที่ยวที่มาพัก รวมถึงที่จอดรถยนต์ซึ่งรองรับรถยนต์ได้ประมาณ 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 ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนห้องพักดี แต่เพิ่มในส่วนของโรงแรมรับแขก อ่างอาบน้ำ จากชุดที่ สระว่ายน้ำส่วนตัวหน้าห้องพัก

ในส่วนกลางของโรงแรมยังมีการตกแต่งลิโอบบี้สไตล์ไทยประยุกต์ และในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรมมีการจัดสวนหย่อมด้วยต้นไม้หลากหลายชนิดเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับภายในโครงการ ประกอบกับทางโรงแรมมีพื้นที่ติดชายหาด และมีที่นั่งสำหรับเล่นน้ำทะเลและอาบแดดสำหรับนักท่องเที่ยวไว้คอยบริการรวมทั้งสระว่ายน้ำขนาดใหญ่พร้อมห้องฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ออกกำลังกายอยู่ติดกับชายหาด และภัตตาคารซึ่งมีไว้บริการกับแขกที่เข้าพัก

นอกจากนี้ทางโรงแรม มีห้องประชุมสัมมนาไว้คอยบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ทั้งบริษัทเอกชนและหน่วยงานราชการที่มีความต้องการในการจัดประชุมสัมมนานอกสถานที่ ด้วยสถานที่ที่มีความสะดวกและด้วยอุปกรณ์ที่ทันสมัย

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563)

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ถนนสายรอบเกาะ ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	399,000,000 (สามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	16 มีนาคม 2563
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	17 มีนาคม 2563 – 16 มีนาคม 2564
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF) ภายใต้สมมติฐานการประเมินมูลค่าตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) ซึ่งจะมีรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป และได้พิจารณาถึงรายได้ตามเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์โดยการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าชั่วคราวใน ปัจจุบันออกไปอีก 3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564) โดยมีเงื่อนไขหลัก สรุปได้ดังนี้

เงื่อนไขการเช่าโดยสรุป	
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564)
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
เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน	รวมไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท หากผู้เช่าลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินน้อยกว่า 3,000,000 บาท ผู้เช่าจะต้องนำส่วนต่างชำระให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าเช่าเพิ่มเติม กองทุนรวมจะเป็นผู้พิจารณาและอนุมัติแผนและงบประมาณการปรับปรุง รวมทั้งตรวจสอบปริมาณและมูลค่าของงานที่ทำ
การเลิกสัญญาที่กำหนด	หากกองทุนรวมได้คัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ หรือขายทรัพย์สินแก่ผู้สนใจจะซื้อ กองทุนรวมสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมและใบอนุญาตอื่นใด ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	กองทุนรวมและผู้เช่าจะร่วมกันชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้เช่าตกลงชำระ ในอัตราร้อยละ 30 และกองทุนรวม ตกลงชำระในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนที่ ได้รับการประเมินจากราชการ

เมื่อปลายเดือนมีนาคม 2563 บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่าตามหนังสือเลขที่ SMB6303/001 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 โดยเนื้อหาในหนังสือฉบับดังกล่าวสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ
2. ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด
3. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือในเบื้องต้นด้วยการยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
4. ผู้เช่าขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
5. ผู้เช่าเสนอให้ประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
6. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาขอยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ
2. การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น
3. การเปิดให้บริการตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย
4. จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการ มีความเห็นว่า การยกเว้นค่าเช่าที่เหมาะสม คือไม่เกิน เดือนตุลาคม 2563 จึงได้เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณา ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติเวียนจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาข้อเสนอขอยกเว้นค่าเช่าของผู้เช่าและข้อเสนอที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 บริษัทจัดการได้แจ้งการขอมติเวียนและกำหนดวันกำหนดสิทธิ์ และได้ส่งหนังสือขอมติเวียนในวันที่ 19 มิถุนายน 2563 โดยกำหนดตอบกลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,301,700 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	21.59
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	22,073,700 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	75.64
งดออกเสียง	จำนวน	807,300 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.77

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพุดติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,636,600 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	22.74
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	21,758,800 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	74.56
งดออกเสียง	จำนวน	777,300 หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.66

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพุดติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ลงคะแนน จำนวน 10,000 หน่วย

โดยที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซีดี ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ในฐานความผิดอันเกิดจากการใช้เช็คตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือน เมษายน - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 และต่อมา เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 บริษัทจัดการได้ส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างค้าง ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เช่าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

นอกจากนี้ ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงในเบื้องต้นแล้วเห็นว่าผู้เช่าได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุง นอกจากนี้ ผู้เช่ามีการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสภาพทรัพย์สินตามจริงมีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากผลการประเมินที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการตรวจสอบปริมาณงานและมูลค่าของงานปรับปรุงทรัพย์สินว่าเป็นไปตามแผนงานที่ได้ตกลงกันหรือไม่

แผนการดำเนินงานในอนาคต

ในส่วนของการดำเนินการในอนาคต บริษัทจัดการจะเปิดสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือผู้เช่า โดยจะเปิดประมูลในช่วงเดือน พฤศจิกายน 2563 ถึงมกราคม 2564 และกำหนดการยื่นข้อเสนอซื้อหรือเช่าในสัปดาห์แรกของเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งบริษัทจัดการจะได้เรียกประชุมวิสามัญในเดือนพฤษภาคม 2564 เพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2562/2563 และแนวโน้มปี 2564

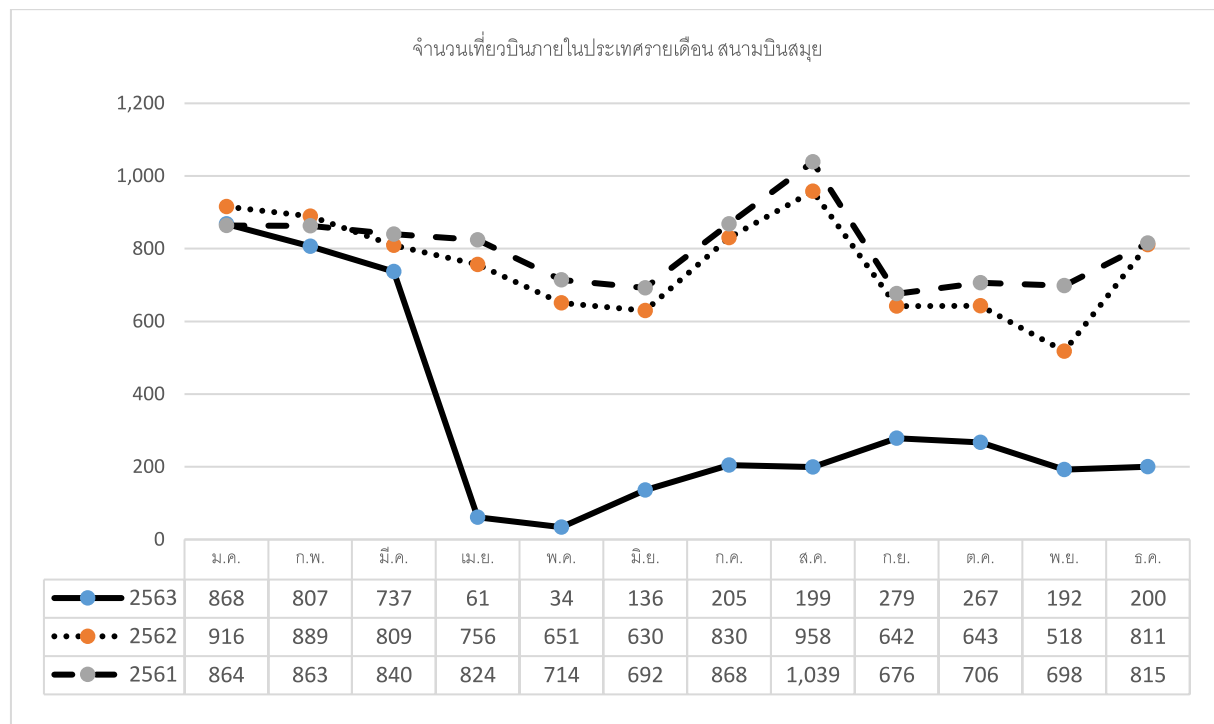
เนื่องจากเหตุนี้อันตรายของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้น โรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม หรือ เพื่อประโยชน์อื่นใดในทางราชการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 ซึ่งได้ต่อขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ตามการขยายเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีจะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง แต่สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ได้มีการขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

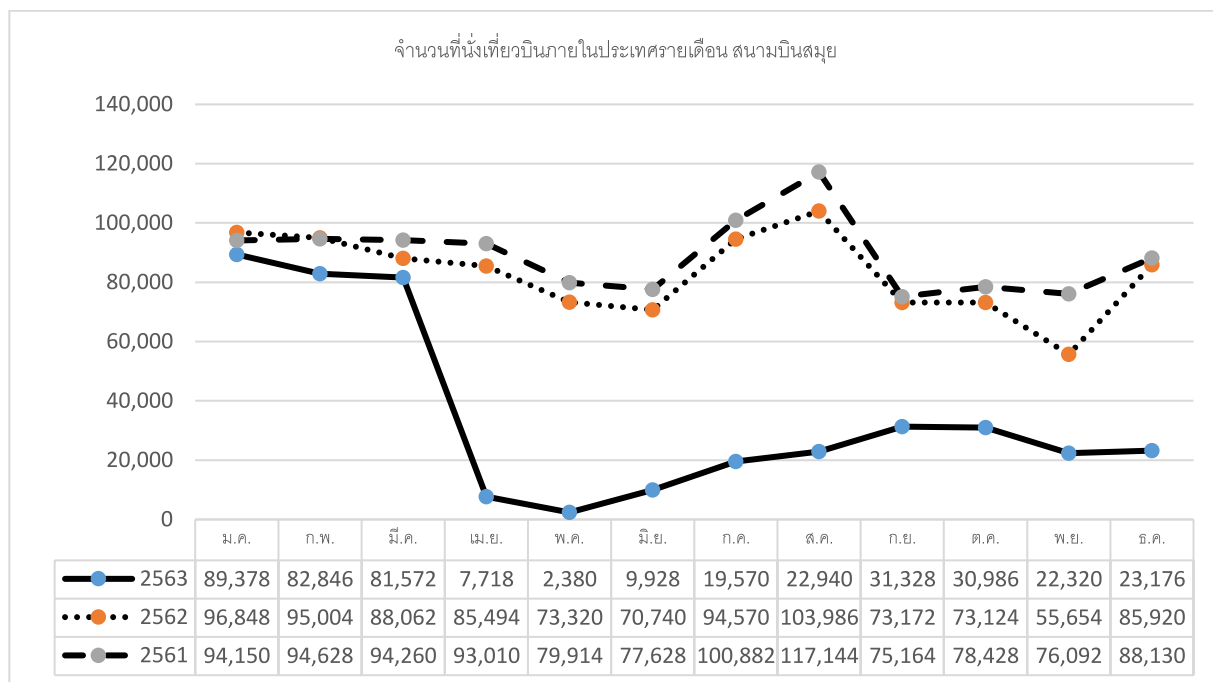
และแม้ว่า สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส ซึ่งเป็นสายการบินหลักในการเดินทางเข้าออกสมุยจะเริ่มกลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2563 แล้วก็ตาม แต่จะยังไม่มีผลในทางบวกกับสถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุย ในระยะเวลานี้

2.1 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

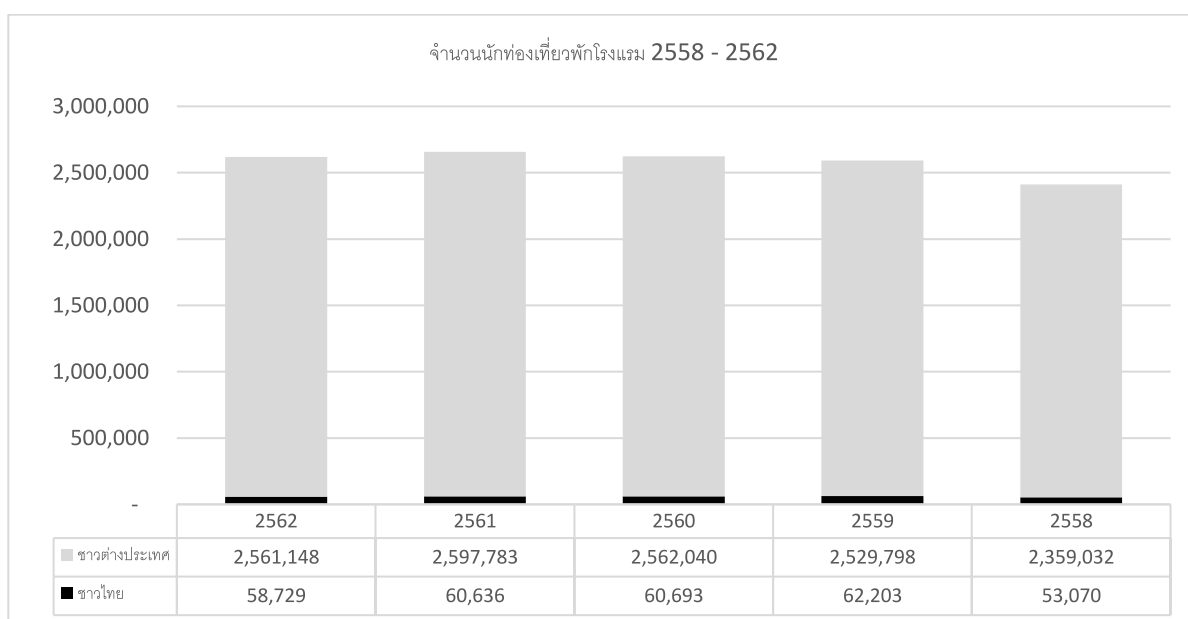


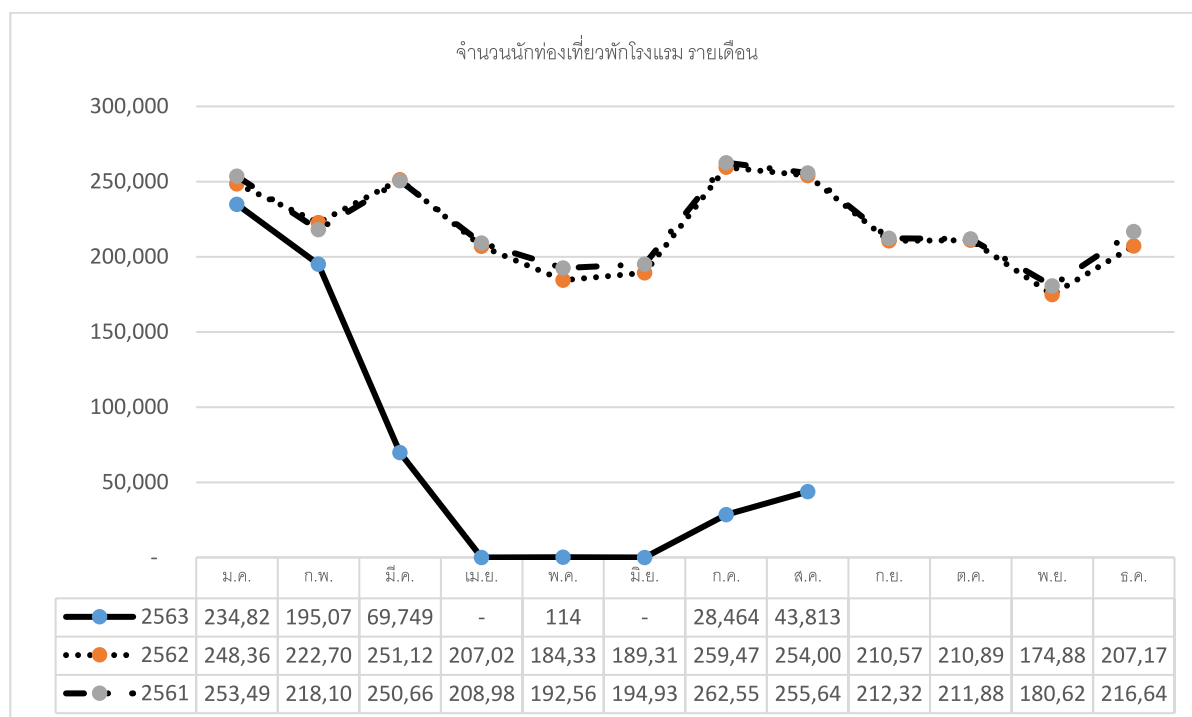
ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย¹ พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวน 199 เที่ยวบิน ลดลงจาก 205 เที่ยวบินในเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ข้อมูลดังกล่าวพบว่า จำนวนเที่ยวบินลดลงจาก 958 และ 1,039 เที่ยวบิน ในช่วงเดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่ง ลดลงจาก 103,986 ที่นั่ง และ 117,144 ที่นั่ง ในเดือนสิงหาคม 2562 และ 2561 เหลือเพียง 22,940 ที่นั่งในเดือนสิงหาคม 2563

¹ ณ วันที่ 8 กันยายน 2563



ในด้านของสัดส่วนนักท่องเที่ยวพักโรงแรม ในช่วงปี 2558 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 97 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ซึ่งมีผู้เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศย่อมจะต้องได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรค การห้ามเดินทางเข้าออก รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค และผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศต้นทาง เช่น จีน และกลุ่มประเทศในยุโรป





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีดังที่ได้กล่าวข้างต้น จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนสิงหาคม 2563 ลดลงจากจำนวนเฉลี่ยประมาณ 250,000 คน ในเดือนเดียวกัน ปี 2562 และ 2561 เหลือเพียง 43,813 คน ซึ่งการที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมากจากเดือนกรกฎาคม 2563 นั้น เป็นผลจากการที่รัฐบาลได้มีการรณรงค์และมีมาตรการสนับสนุนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลลบกับธุรกิจการท่องเที่ยวอยู่ต่อไป

2.2 แนวโน้มในปี 2563 และ 2564

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

แม้ว่าในช่วงเริ่มต้นของการระบาด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พยายามที่จะหันไปหาตลาดที่ยังไม่ได้รับผลกระทบเช่นอินเดียและรัสเซีย เพื่อทดแทนการขาดหายไปของนักท่องเที่ยวจากจีนและยุโรป แต่ต่อมาปรากฏว่าทั้งอินเดียและรัสเซียเองก็ได้รับผลกระทบรุนแรงไม่น้อยไปกว่าประเทศอื่น ๆ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะมากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2563 และ 2564 เป็นดังนี้

1. เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลัง ของปี 2563 และ ตลอดปี 2564 การท่องเที่ยวของไทย (รวมถึงเกาะสมุย) จำเป็นต้องพึ่งพาตลาดภายในประเทศเป็นหลัก ประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีส่วนที่พึ่งพาการส่งออกและการท่องเที่ยวที่สูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาตลาดนั้น ๆ ดังนั้น กำลังซื้อภายในประเทศเองในช่วงครึ่งหลังของปีก็อาจจะยังไม่แข็งแกร่งเพียงพอที่จะช่วยพยุงการท่องเที่ยวของไทยได้
2. ที่ผ่านมา ตลาดโรงแรมบนเกาะสมุย มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียงร้อยละ 2 – 3 เท่านั้น การที่จะเร่งขยายนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้เติบโตขึ้น 15 – 20 เท่า เพื่อทดแทนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภายในช่วงระยะเวลาที่จำกัด (12 – 18 เดือน) จึงเป็นเรื่องที่ยากจะเป็นไปได้ ภายใต้กำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาพเศรษฐกิจของไทยเอง
3. การที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดโรงแรม การเปิดสนามบิน และสายการบินเริ่มให้บริการเที่ยวบิน ไม่ได้หมายความว่า จะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2563 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. มาตรการรักษาระยะห่าง จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ผู้ประกอบการขนส่งสาธารณะจะต้องเว้นระยะห่าง ทำให้ไม่สามารถขายที่นั่งได้ตามที่มีอยู่
6. นอกจากนี้ ยังมีข่าวว่าทางการจีนจะยังคงห้ามคนจีนเดินทางออกท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่จะให้เดินทางท่องเที่ยวในประเทศแทน เพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนเอง ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรง เนื่องจากจีนเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย
7. สำหรับกลุ่มประเทศที่มีพื้นที่ใกล้เคียง ก็เริ่มมีนโยบาย Travel Bubble เปิดให้เดินทางในระหว่างประเทศที่มีข้อตกลง สามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วัน ตามมาตรการในปัจจุบัน แต่ยังไม่ชัดเจนว่าจะนำไปสู่การปฏิบัติ
8. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี
9. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อจำกัดหรือข้อสงสัยที่กองทุนรวมจะลงทุน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

โครงการที่กองทุนรวมจะลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากผู้เข้าพักจะเป็นผู้ที่มีทั้งคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคโควิด 2009 โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล ซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงจากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์แบบเช่าเหมา

โดยที่กองทุนรวมมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์แบบเช่าเหมา ดังนั้นกองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า อันเนื่องมาจากสภาพธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ หรือแม้แต่สภาพธุรกิจจะเป็นไปตามแผนธุรกิจก็มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่า

3) ความเสี่ยงจากการค้าประกัน

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดหาหนังสือค้ำประกันธนาคาร แต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเรียกบังคับหลักประกันธนาคารพาณิชย์ อาจจะใช้ข้ออ้างทางกฎหมายปฏิเสธการชำระ ทำให้กองทุนรวมต้องใช้สิทธิทางกฎหมายฟ้องร้องบังคับให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวชำระตามข้อผูกพันที่มีตามหนังสือค้ำประกัน

4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางด้านการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการรวมตัวประท้วงรัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มี

ผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

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

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 เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในวันที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของโรงแรมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเสนอรายงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าของทรัพย์สินทางบัญชีของกองทุนรวม อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดโครงการ

2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

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

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

รายงานทางการเงินต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐานหรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นอย่างจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่นการลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายกฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้น

หรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่น ๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย 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 และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมและ/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 หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทุนรวม

9) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโรงแรมกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโรงแรมและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้น ๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพอยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโรงแรมรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโรงแรมนี้ขึ้นเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโรงแรมรายใหม่นั้นกระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทุนรวม

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-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ออкупаประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่า ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าแสดงให้เห็นว่ามีความเสี่ยงใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีนัยสำคัญ 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 และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ให้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

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

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย

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

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์²

ราคาปิด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	2.50 บาท ต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	207,000,000 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	470 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	391,475,947.15 บาท

² ซื้อขายล่าสุด 26 มิถุนายน 2563

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2563 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.	นางสาว ภรภัทร ประพุดติชอบ	2,377,020	2.87
4.	นาง นงนาด เพ็ญใจม	2,237,200	2.70
5.	นางสาว วารินดา จันทรังษี	2,011,800	2.43
6.	นาย ชิน เราประเสริฐ	1,016,200	1.23
7.	นาง อารยา เกรียงไกรกุล	1,000,000	1.21
8.	บริษัท กรุงไทยพานิชประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,000,000	1.21
9.	นางสาว วรางคณา นาคประเสริฐ	894,500	1.08
10.	นางสาว วฤณ รุติภาวิวัฒนกุล	705,400	0.85

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลดทุน

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 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบปีบัญชี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

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

2) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้ง หมาด 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) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 3 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละ 10
- (4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นรายละ 10 และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นรายละ 10 ในใบจองซื้อหุ้นรายละ 10 หรือ นำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นรายละ 10 ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นรายละ 10 จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละ 10 ไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

3) เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อผู้ถือหุ้นระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 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 ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มพรินซิเพิลไฟแนนซ์เชียลและกลุ่มซีไอเอ็มบี

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

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด TRUST เราจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้พนักงานบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

หลักการและแนวคิด



Think = คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา



Respect = เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์



Unleash = ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง



Show = แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว



Teamwork = ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|---|--|
| 1. คุณชอง วี ยี | ประธานกรรมการบริษัท |
| 2. คุณเอฟเฟนดี้ ซาฮูล ฮามิด | กรรมการบริษัท |
| 3. คุณคุณฮวน อิกนาซีโอ อียซากีร์เร บาราโอนา | กรรมการบริษัท |
| 4. คุณเจสัน ลีออง ก๊อก ยิว | กรรมการบริษัท |
| 5. คุณจุมพล สายมาลา | กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 6. คุณวิไลพร ลีวเกษมสานต์ | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ) |
| 7. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา | กรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ) |

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโช ชู สุณ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 4. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- | |
|-------------------------|
| 1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา |
|-------------------------|

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม – ส่วนบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

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

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างเคร่งครัด
- 2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- 3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวมรายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ/หรือเลิกโครงการ
- 4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- 5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกล่าออกจากการทำงานเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 90 วันให้แก่กองทุนรวม (รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ)
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน 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/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด
- 7) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดให้มีข้อมูลผู้ถือหุ้นระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ 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) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ
- 11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- 12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอน สิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนได้ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

- 13) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 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 เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง 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) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ 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 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ 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 ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

- 34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ
- 35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่น จำนวนหรือโอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
- 36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าวพร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนด้วย
- 37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ 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) ได้รับคำตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ
- 46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปบริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

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 อาคารอินเตอร์เซ็นส์ 21

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500

โทร. 02-788-2000

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- 2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที
- 3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- 4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้าอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
- 5) ดำเนินการตรวจสอบหรือสั่งห้ามทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
 - (1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองหรือสั่งห้ามทรัพย์สินจากบริษัทจัดการ
 - (2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- 6) บันทึกสภาพของทรัพย์สินที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินนั้น
- 7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าสั่งห้ามทรัพย์สินของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าของทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหรือมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์
- 11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- 12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมกรรมประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน
- 14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 15) จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)
- (2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ
- (3) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ 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 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกฟ้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้
- 19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม
 - (2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น
 - (3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นการกระทำตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า
 - (4) แจกจ่ายเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามสมุดทะเบียนเมื่อได้รับคำสั่งจากผู้ชำระบัญชี
- 20) ดูแล รับเงินฝาก และรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินที่ได้จากการดำเนินงานของกองทุนรวม และนำเข้าฝากในบัญชีออมทรัพย์และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 21) จ่ายค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- 22) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- 23) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต
- 24) รับผิดชอบต่อความเสียหายแก่บริษัทจัดการ และ/หรือต่อความสูญเสีย เสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับบริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม จากการที่ผู้ดูแลผลประโยชน์กระทำ หรือละเว้นการกระทำภายใต้สัญญา หรือตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และซึ่งเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่อหรือการไม่กระทำตามหน้าที่โดยเจตนาทุจริตของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแล

ผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าว รวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขอ อนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการ จัดการกองทุนรวม

- 25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจ นับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแล ผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใด ๆ แก่บริษัทจัดการในการ ดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ
- 26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้ คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อย กว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่ บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการ เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ใน สัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ด้วย
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทาง ราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัท จัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ให้สอดคล้องกับ ประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุผลคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ด้วย
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที
- (8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวผู้ดูแลประโชยณยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่โดยผู้ดูแลประโชยณรายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโชยณจากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโชยณนั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโชยณได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโชยณรวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณนับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลงผู้ดูแลประโชยณจะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยณที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการก.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลง

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

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

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโชยณ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโชยณที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลประโชยณรายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมกรรมประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลประโชยณของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลประโชยณได้

ผู้สอบบัญชี

นายสง่า โชคนิธิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251
บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอพีเอส 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
โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167
เว็บไซต์ www.principal.th

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้มีหนังสือ ที่ กลต.ฟค. 298/2556 เรื่อง การเปรียบเทียบกรณีปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมาย แจ้งว่าบริษัทจัดการ มีการดำเนินการที่เข้าข่ายเป็นการปฏิบัติไม่ชอบด้วยมาตรา 117 และมาตรา 125 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสรุป ดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมีได้ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)
2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่รับจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมีได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค่าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุก ๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค้ำประกันรายได้และมีได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้ำประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันรายได้ (4) มิได้เปิดเผยข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนให้ถูกต้อง

โดยบริษัทจัดการได้ยินยอมรับการเปรียบเทียบตามที่คณะกรรมการเปรียบเทียบพิจารณาตามการประชุมเปรียบเทียบครั้งที่ 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 และมีการจัดตั้งคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 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 นอกเหนือจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้กำหนดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและฝ่ายบริหารความเสี่ยง ที่สายการรายงานและกำกับดูแลที่แยกออกจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และของกลุ่มพรินซิเพิล 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

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทส่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

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

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	391,475,947	บาท
จำนวนหน่วย	82,800,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	4.7279	บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) ^{*1}	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินฝากธนาคาร	6,525,575	1.667
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	399,000,000	101.922
อื่น ๆ		
ทรัพย์สินอื่น	3,221,595	0.823
หนี้สินอื่น	(17,271,223)	(4.412)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	391,475,947	100.000
หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม	
	ราคาตลาด	% NAV
	(บาท)*	
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน		
เป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	6,525,575	1.667
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)		
- ไม่มี -	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้		
(investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	399,000,000	101.922
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สลัก หลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ¹
1 เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	-	-	N/A	828,000,000	399,000,000
2 เงินฝากธนาคาร	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	-	-	N/A	6,525,575	6,527,379
หมายเหตุ :		¹ มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว				

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน	ร้อยละของ
(Fund's Direct Expenses)	หน่วย : พันบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,087.86	0.622
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	617.57	0.124
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	514.64	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	909.75	0.183
ค่าภาษีโรงเรือน	310.63	0.063
ค่าสอบบัญชี	945.50	0.190
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	103.64	0.021
ค่าเบี้ยประกันภัย	277.41	0.056
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	213.59	0.043
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	40.03	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,020.62	1.414

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ รายการหนี้สงสัยจะสูญ และในส่วนของค่าประเมินทรัพย์สินประจำปีนั้น ได้เรียกเก็บจากกองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงไม่ปรากฏรายการดังกล่าวในรอบบัญชีนี้ แต่จะปรากฏในรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งอาจจะมีจำนวนสูงกว่าปีปกติที่ผ่านมาเนื่องจากเป็นยอดรวมของปี 2563 และ 2564

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบการเงิน

วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 3.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 399 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 137.8 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของบริษัทคลัส) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่า และอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาโดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในส่วนนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรงและสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบาย พร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต้องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารของกองทุนรวมมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทุนรวมใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทุนรวม
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวมและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อ ป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยาก ที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจาก การสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอบีเอส จำกัด

สง่า ไชยนิติสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 828,000,000 บาท)	9	399,000,000	536,800,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	6,525,575	8,239,320
ลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ สุทธิ	11	1,200,000	1,100,000
ลูกหนี้อื่น		1,795,988	1,661,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		144,782	148,298
สินทรัพย์อื่น		80,825	22,542
รวมสินทรัพย์		408,747,170	547,971,160
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	17,271,223	15,964,671
เจ้าหนี้อื่น		-	1,107,028
หนี้สินอื่น		-	6,605
รวมหนี้สิน		17,271,223	17,078,304
สินทรัพย์สุทธิ		391,475,947	530,892,856
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(82,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	12	828,000,000	828,000,000
ขาดทุนสะสม	12	(436,524,053)	(297,107,144)
สินทรัพย์สุทธิ		391,475,947	530,892,856
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		4.7279	6.4117
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		82,800,000	82,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
1) ที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา						
2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยรวม 15,772.86 ตารางเมตร						
สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องอาหาร						
และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม	828,000,000	828,000,000	399,000,000	536,800,000	100	100
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	828,000,000	828,000,000	399,000,000	536,800,000	100	100

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	9	7,200,000	7,200,000
รายได้ดอกเบี้ย		3,723	4,286
รวมรายได้		7,203,723	7,204,286
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	3,087,864	3,696,567
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	617,573	740,942
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	514,644	616,095
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,855,251	1,777,913
หนี้สงสัยจะสูญ	11	1,800,000	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		945,300	13,076,666
รวมค่าใช้จ่าย		8,820,632	19,908,183
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9	(137,800,000)	(64,600,000)
รวมรายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(137,800,000)	(64,600,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การ(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ		(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	9	(137,800,000)	(64,600,000)
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)
การ(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(139,416,909)	(77,303,897)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		530,892,856	608,196,753
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		391,475,947	530,892,856

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(139,416,909)	(77,303,897)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ดอกเบียร์รับ		(3,723)	(4,286)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9	137,800,000	64,600,000
หนี้สงสัยจะสูญ	11	1,800,000	-
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ		(1,900,000)	(1,100,000)
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่น		(134,988)	(1,661,000)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		3,516	10,593
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(58,510)	12,769
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,306,552	12,479,926
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		(1,107,028)	1,107,028
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(6,605)	759
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		(1,717,695)	(1,858,108)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบียร์		3,950	4,881
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(1,713,745)	(1,853,227)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)สุทธิ		(1,713,745)	(1,853,227)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		8,239,320	10,092,547
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		6,525,575	8,239,319

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	6.4117	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193	10.2682
บวก รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมการลงทุน :						
(ค่าใช้จ่าย)รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(0.0195)	(0.1534)	(0.4315)	0.7003	(0.1705)	(0.1888)
(ขาดทุน)กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1.6643)	(0.7802)	(0.5459)	0.3720	(2.4984)	(0.0801)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(1.6838)	(0.9336)	(0.9774)	1.0723	(2.6689)	(0.2689)
หัก เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(0.0800)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	4.7279	6.4117	7.3453	8.3227	7.2504	9.9193
อัตราส่วนของการ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(28.0678)	(13.0877)	(~2.5082)	14.4116	(27.6721)	(2.5730)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	391,475,947	530,892,856	608,196,753	689,121,091	600,334,485	821,318,438
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.7758	3.3705	6.6196	(8.9421)	1.7674	7.9341
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.4503	1.2197	1.0978	0.4701	-	6.1273
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	496,715,497	590,658,601	646,968,367	616,675,821	798,578,989	865,310,598

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทุนได้แก่ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 24.15 ของหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนทั้งหมด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างงวดที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจให้เช่า

ทั้งนี้ ผลกระทบในเชิงลบในระยะสั้นอันสืบเนื่องมาจากการระบาดของ COVID-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไปด้วย ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมได้ให้ความใส่ใจเป็นพิเศษกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 และผลกระทบต่อบริษัทให้เช่า และกำลังประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

3 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

3.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

3 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

3.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กองทุนรวมไม่ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งแนวปฏิบัติดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

3.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งกองทุนรวมถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

กองทุนรวมรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น

บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้ออกและไม่ติดภาระค่าประกัน

3 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

3.5 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

3.6 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึง ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นระหว่างปีจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

3.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3.9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือคณะกรรมการที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

4.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทุนรวมจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทุนรวมให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

4.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ไม่รวมถึงกรณีที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	399,000,000	536,800,000
รวม	399,000,000	536,800,000

4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

4.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการได้ให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

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

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานโดยบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล บริษัทจัดการนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทจัดการได้พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัดชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

6 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินการประมาณ (ถ้ามี)

7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวมและเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม กองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้นรายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	536,800,000	601,400,000
(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรม	(137,800,000)	(64,600,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	399,000,000	536,800,000

เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา 2) อาคารมีเนื้อที่ใช้สอย 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำกว้าง 6.5 เมตร สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่ เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้แก่

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	7,200,000	7,200,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	277,409	416,083

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการ ประกอบธุรกิจโรงแรม อายุของสัญญา มีระยะเวลาเบื้องต้น 3 ปี ซึ่งมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	8.30
ครบกำหนดระหว่าง 2 ปี - 3 ปี	0.70

กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท เรียว เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่า ปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี นัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว อยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่า ยุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่ มูลค่า 399 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 536.8 ล้านบาท) และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 จำนวน 137.8 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจำนวน 64.6 ล้านบาท)

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	14.60
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(14.00)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	12.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(10.80)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(11.20)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	11.40

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคาร ซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	6,525,575	8,239,320	0.05	0.05
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,525,575	8,239,320		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563

11 ลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	1,800,000	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,800,000)	-
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,200,000	1,100,000
รวมลูกหนี้ค่าเช่าและรายได้ค่าเช่าค้างรับ - สุทธิ	1,200,000	1,100,000

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 82,800,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	จำนวน	บาท	จำนวน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน	หน่วยลงทุน		หน่วยลงทุน	
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(297,107,144)	(219,803,247)
หัก (ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(1,616,909)	(12,703,897)
รายการ(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(137,800,000)	(64,600,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(436,524,053)	(297,107,144)

13 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 คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน	
รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้		
รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,087,864	3,696,567
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	514,644	616,095
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	627,517	280,333
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	104,586	46,722

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 โดยชี้ขาดให้กองทุนชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินไว้ รวมจำนวนยอดเงินที่ต้องชำระ 31,457,935 บาท และกองทุนรวมได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้กับเทศบาลนครเกาะสมุย เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 และได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซีดี จำกัด เพื่อดำเนินการฟ้องเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พร้อมเรียกเงินคืนต่อศาลภาษีอากรกลาง และได้ดำเนินการยื่นฟ้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2560 ตามคดีหมายเลขดำที่ ภ. 182/2560

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

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

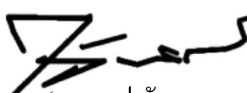
เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี อันมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วนั้น

ธนาคารฯ ได้จัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ในจดหมายนี้ โดยเชื่อว่าเชื่อถือได้ แต่ธนาคารฯ ไม่รับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในความรับผิดชอบต่อความผิดพลาด ความละเอียด (รวมไปถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม) อย่างชัดเจน ไม่มีการรับประกันว่าเหตุการณ์หรือผลลัพธ์ในอนาคตจะตรงกันกับรายงานดังกล่าว ธนาคารฯ กรรมการ พนักงาน หรือตัวแทนของธนาคารฯ ไม่รับประกันใดๆ ต่อการจ่ายเงินลงทุน การกระทำการ หรือการแจกจ่ายกองทุน และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เป็นผลมาจากการกระทำหรือการละเลยที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์กองทุน พรินซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

 
(คุณกฤต อนันตร คุณเจตจันทร์ สุนันทพงษ์ศักดิ์)

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ

21 สิงหาคม 2563 JK SV

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th