

รายงานประจำปี 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559

---

## สาส์นจากบริษัทจัดการ

วันที่ 30 กันยายน 2559

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มพี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2558 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุน โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 600.33 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.2504 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559 กองทุนรวมไม่มีรายได้จากค่าเช่า มีเพียงรายได้จากดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 249 บาท และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 14.11 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 14.11 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น 206.87 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 220.98 ล้านบาท โดยกองทุนรวมไม่มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2558

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจ ประจำปีเดือนกรกฎาคม 2559 ภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 และแนวโน้ม โดยส่วนเศรษฐกิจภาคกลาง ฝ่ายนโยบายเศรษฐกิจการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สรุปไว้ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจไตรมาสที่ 2 ปี 2559 อยู่ในภาวะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชนและการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการบริโภคภาคเอกชนในไตรมาสที่ 2 ปรับดีขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ตามกำลังซื้อของประชาชนที่เริ่มปรับดีขึ้นหลังสถานการณ์ภัยแล้งเริ่มคลี่คลาย ส่วนการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวไทยและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชน แม้เริ่มเห็นผู้ประกอบการบางกลุ่ม อาทิ ธุรกิจท่องเที่ยว ธุรกิจผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป และธุรกิจเครื่องจักรทางการเกษตรมีการลงทุนใหม่มากขึ้น แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุน เนื่องจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศยัง

ไม่ชัดเจน ทำให้การลงทุนในไตรมาส 2 ยังคงทรงตัวจากไตรมาสก่อน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการมีความกังวลในภาคการส่งออกที่ยังคงหดตัวต่อเนื่อง ตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่อ่อนแอ มีเพียงบางธุรกิจที่เริ่มฟื้นตัว อาทิ ธุรกิจเครื่องปรับอากาศ ธุรกิจยานยนต์ และอาหารแปรรูปเพื่อการส่งออก ซึ่งต้องติดตามความต่อเนื่องในการฟื้นตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกอย่างใกล้ชิดต่อไป ส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการเห็นว่าภาวะตลาดยังอยู่ในภาวะซบเซา เนื่องจากผู้ซื้อเผชิญภาวะหนี้ครัวเรือนเดิมที่สูง ส่งผลให้กำลังซื้อในตลาดมีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการให้สินเชื่อ

แนวโน้มธุรกิจในระยะต่อไปคาดว่าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากความเชื่อมั่นและรายได้ที่ปรับดีขึ้นหลังสถานการณ์ภัยแล้งที่คลี่คลายและผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การท่องเที่ยวขยายตัวต่อเนื่องและเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ การลงทุนภาคเอกชนทรงตัวต่อเนื่องโดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์ Wait and See เนื่องจากผู้ประกอบการยังคงมีกำลังผลิตเพียงพอเพื่อรองรับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ในขณะที่การส่งออกยังคงเปราะบางตามเศรษฐกิจคู่ค้าที่ยังอ่อนแอประกอบกับความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจาก Brexit สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะชะลอตัว หลังหมดมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เมื่อสิ้นเดือนเมษายน 2559 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมองว่าการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้ายังมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะเศรษฐกิจระดับรากหญ้าที่การฟื้นตัวยังไม่เข้มแข็ง ทั้งในกลุ่มเกษตรกรและลูกจ้างในภาคการผลิต ส่วนหนึ่งเป็นเพราะภาวะหนี้ครัวเรือนเดิมที่สูง และภาคการผลิตที่ได้รับผลกระทบจากชั่วโมงการทำงานที่ลดลงจากภาคส่งออกที่ยังไม่ฟื้นตัว

การท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งจีน ยุโรป และรัสเซีย ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำ อาทิ สายการบินตรงจากจีนมา เกาะสมุย สำหรับนักท่องเที่ยวไทยเพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อาทิ มาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวและจัดอบรมสัมมนาภายในประเทศ การขยายตัวของการท่องเที่ยวส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตต่อเนื่อง ทั้งในกลุ่มร้านอาหารและภัตตาคารและในกลุ่มโรงแรม

แนวโน้มไตรมาสที่ 3 ปี 2559 คาดว่าการท่องเที่ยวจะยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมมีการลงทุนในโรงแรมแบรนด์ระดับล่างมากขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจีนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่อ่อนไหวต่อราคาที่พัก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงเน้นทำการตลาดในกลุ่มโรงแรมและการประชุมสัมมนา (MICE) เพื่อรองรับลูกค้าทั้งไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการคาดว่า

มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ เช่น การประกาศเพิ่มวันหยุดต่อเนื่องช่วงวันอาสาฬหบูชาและวันเข้าพรรษา จะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศได้ในระดับหนึ่ง สำหรับสถานการณ์ Brexit คาดว่ายังไม่กระทบกลุ่มนักท่องเที่ยวยุโรปในไตรมาสที่ 3 นี้ เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวจะมีการจองล่วงหน้า 4 – 6 เดือน แต่ยังคงติดตามตัวเลขการจองห้องพักในระยะต่อไป เนื่องจากหาก Brexit ส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มยุโรป อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของนักท่องเที่ยวในกลุ่มยุโรปจนทำให้มีการยกเลิกการจองห้องพักในระยะต่อไปได้

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

---

สารบัญ	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 การดำเนินงานกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี</b>	2
ข้อมูลกองทุนรวม	3
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	5
ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2558	8
ปัจจัยความเสี่ยง	11
ข้อพิพาททางกฎหมาย	22
<b>ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ</b>	32
ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก	33
โครงสร้างการจัดการ	39
การกำกับดูแลกิจการ	58
<b>ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ</b>	60
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	61
<b>เอกสารแนบ</b>	
เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี	
เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา หนึ่งปีที่ผ่านมา	

## ส่วนที่ 1

การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

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

### วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ 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 16 เมษายน 2557



**นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์**

**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 อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยกองทุนรวมจะลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในการประกอบธุรกิจกิจการโรงแรม (ยกเว้น ในส่วนของสปอร์ตคลับ)

รายละเอียดที่ดินจำนวน 5 แปลง

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	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 สปอร์ตคลับ ไว้บริการนักท่องเที่ยวที่มาพัก รวมถึงที่จอดรถยนต์ซึ่งรองรับรถยนต์ได้ประมาณ 80 คัน

รายละเอียดห้องพักโรงแรม

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

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

ส่วนห้องพักแบบวิลล่า ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนห้องพักปกติ แต่เพิ่มในส่วนของห้องรับแขก อ่างอาบน้ำ จากุชชี สระว่ายน้ำส่วนตัวหน้าห้องพัก

ในส่วนกลางของโรงแรมยังมีการตกแต่งล็อบบี้สไตล์ไทยประยุกต์ และในส่วนต่าง ๆ ของโรงแรมมีการจัดสวนหย่อมด้วยต้นไม้หลากหลายชนิดเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับภายในโครงการ ประกอบกับทางโรงแรมมีพื้นที่ติดชายหาด และมีที่นั่งสำหรับเล่นน้ำทะเลและอาบแดดสำหรับนักท่องเที่ยวไว้คอยบริการรวมทั้งสระว่ายน้ำขนาดใหญ่พร้อมห้องฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ออกกำลังกายพร้อมสรรพซึ่งอยู่ติดกับชายหาดด้วยและภัตตาคารซึ่งมีไว้บริการกับแขกที่มาพัก

นอกจากนี้ทางโรงแรม มีห้องประชุมสัมมนาไว้คอยบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ทั้งบริษัทเอกชนและหน่วยงานราชการที่มีความต้องการในการจัดประชุมสัมมนานอกสถานที่ ด้วยสถานที่ที่มีความสะดวกและทันสมัยด้วยอุปกรณ์

**มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559)**

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ถนนสายรอบเกาะ ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลियง(ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	667,500,000
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	19 เมษายน 2559
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	19 เมษายน 2559 – 18 เมษายน 2560
วิธีการประเมินมูลค่า	ผู้ประเมินใช้วิธีประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ 10

**รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึง 30 มิถุนายน 2559**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

**รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึง 30 มิถุนายน 2559**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

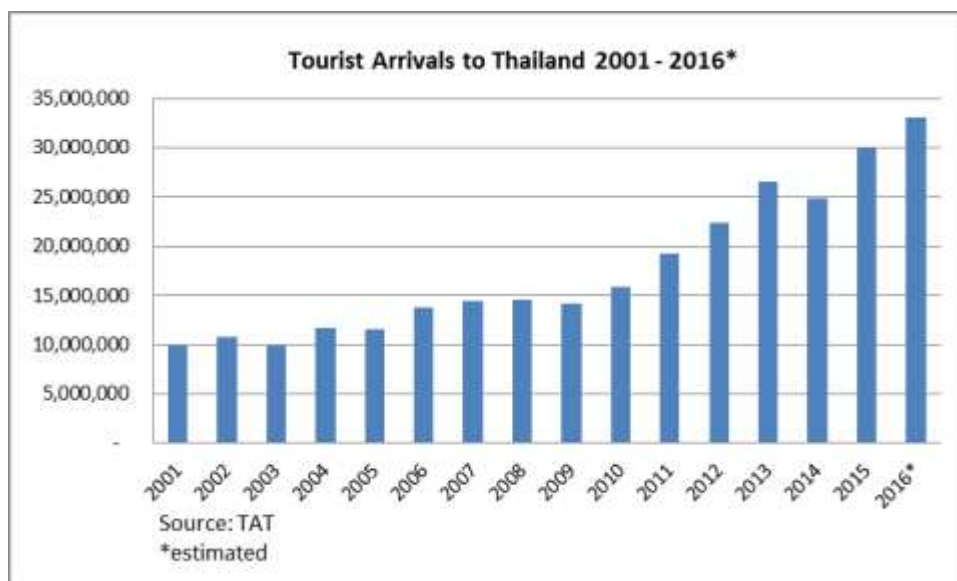
**การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

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

รายละเอียดตามที่ปรากฏใน “ข้อพิพาททางกฎหมาย” หน้า 22 ในรายงานประจำปีฉบับนี้

ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม ปี 2558

สถานการณ์การท่องเที่ยว



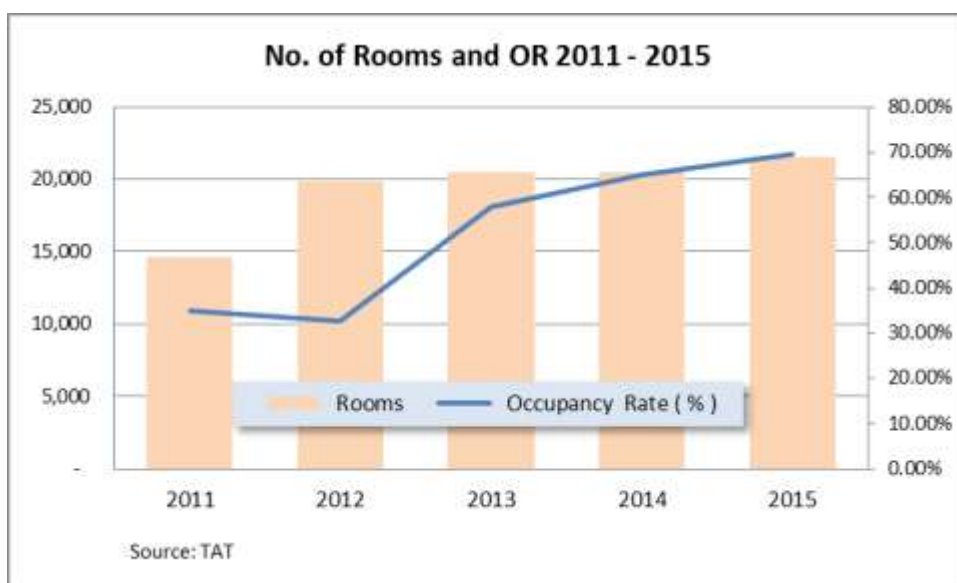
จากแนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดต่างประเทศในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2559 โดยงานวิเคราะห์ตลาดต่างประเทศ กกต. ททท. ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2559 คาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยประมาณ 16.7 ล้านคน ในส่วนของสถานการณ์การท่องเที่ยวภายในประเทศ คาดว่ามีผู้เดินทางประมาณ 75 ล้านคน/ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตที่ค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้ประชาชนนิยมเดินทางท่องเที่ยวระยะใกล้ โดยมีปัจจัยสนับสนุน เช่น การเพิ่มวันหยุดพิเศษในเดือนกรกฎาคมเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวนอกฤดูกาล

ปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวไทยบรรลุเป้าหมายนั้น คือการลดปัจจัยเสี่ยงที่จะมีผลต่อการตัดสินใจในการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ อาทิ ความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจ ภาพลักษณ์ของคนไทยในการปฏิบัติต่อนักท่องเที่ยวบางกลุ่ม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติคาดว่าจะสูงถึง 33 ล้านคนในปีนี้

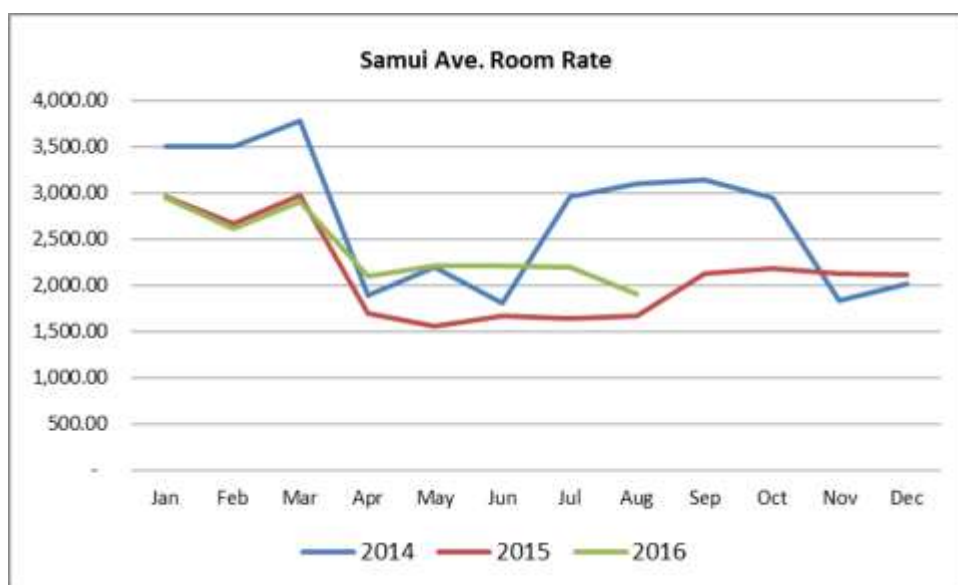
ในส่วนของเกาะสมุยนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า การท่องเที่ยวบนเกาะสมุยมีการปรับตัวที่ดีขึ้นในช่วง 4 – 5 ปีที่ผ่านมา มีนักท่องเที่ยวปรับตัวสูงขึ้นจาก 831,038 คนในปี 2554 เป็น 2,221,530 คนในปี 2558



อัตราการเข้าพักโรงแรมเพิ่มจากเฉลี่ยร้อยละ 35.03 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 69.60 ในปี 2558 และในช่วงแปดเดือนแรกของปี 2559 มีอัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยร้อยละ 76.67 แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ต่างๆ หลายๆ เหตุการณ์ได้เกิดขึ้น ที่เป็นผลกระทบในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ



อย่างไรก็ตาม จำนวนห้องพักโรงแรมบนเกาะสมุยโดยรวมในทุกกลุ่มได้ปรับเพิ่มขึ้นจาก 14,653 ห้องในปี 2554 เป็น 21,220 ห้อง ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2559 หรือมีห้องพักเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 44 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงภาวะการแข่งขันที่สูงสำหรับตลาดโรงแรมบนเกาะสมุย



บริษัทจัดการได้ประเมินราคาห้องเฉลี่ยสำหรับโรงแรมรวมทุกกลุ่มบนเกาะสมุย โดยอ้างอิงจากข้อมูลอัตราการเข้าพัก และค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักที่นักท่องเที่ยวได้จ่ายไป จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า ราคาห้องพักเฉลี่ยรวมทุกกลุ่มจากราคาคืนละประมาณ 2,723 บาทในปี 2557 เหลือ 2,117 ในปี 2558 ในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยรวมทุกกลุ่มในช่วงระยะ 8 แปรเดือนแรกของปี 2559 ประมาณ 2,385 บาท

โดยภาพรวมของการท่องเที่ยวของไทย ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้คาดการณ์แนวโน้มไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ว่า การท่องเที่ยวจะยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมมีการลงทุนในโรงแรมแบรนด์ระดับล่างมากขึ้นเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจีนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่อ่อนไหวต่อราคาที่พัก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงเน้นทำการตลาดในกลุ่มโรงแรมและการประชุมสัมมนา (MICE) เพื่อรองรับลูกค้าทั้งไทยและต่างประเทศ

## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

#### 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่นๆ

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

#### 2) ความเสี่ยงในการชำระค่าเช่าแก่กองทุนรวมของผู้เช่า

โดยที่กองทุนรวมมีโครงสร้างการหาผลประโยชน์แบบเช่าเหมา ดังนั้นกองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า อันเนื่องมาจากสภาพธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ หรือแม้แต่สภาพธุรกิจจะเป็นไปตามแผนธุรกิจ

#### 3) ความเสี่ยงจากการค้ำประกัน

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดหาหนังสือค้ำประกันธนาคาร แต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเรียกบังคับหลักประกัน ธนาคารพาณิชย์ อาจจะใช้ข้ออ้างทางกฎหมายปฏิเสธการชำระ ทำให้กองทุนรวมต้องใช้สิทธิทางกฎหมาย ฟ้องร้องบังคับให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวชำระตามข้อผูกพันที่มีตามหนังสือค้ำประกัน

#### 4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการรวมตัวประท้วง รัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของโรงแรม สมุยบุรี พีช รีสอร์ท สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโรงแรม สมุยบุรี พีช รีสอร์ท สภาวะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและ การเติบโตของกองทุนรวม

#### 5) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการโรงแรม

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการ ประกอบกิจการโรงแรมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของ ประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไป ประกอบกิจการโรงแรมและหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการ โรงแรมและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดหรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวม คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมได้

#### 6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของการท่องเที่ยวในจังหวัด ภูเก็ต การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมในเกาะสมุย การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนโรงแรมหรือที่พัก การที่ มีจำนวนโรงแรมหรืออาคารที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้ เช่าห้องเพิ่มขึ้น

#### 7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงความนิยมในรูปแบบของโครงการ



โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของ  
ความนิยมของนักท่องเที่ยว เพราะหากพฤติกรรมของผู้บริโภคลักษณะมุ่งเน้นการเข้าถึงธรรมชาติซึ่ง  
แตกต่างจากโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการในโครงการ หากโครงการไม่  
สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือภาพลักษณ์ของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะ  
มีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความ  
เสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มา  
ใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่  
ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึ  
นามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่าย  
สูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในกรณีที่มียกสำคัญในช่วงระยะเวลา  
ดังกล่าว ซึ่งทำให้การดำเนินงานของโรงแรมหยุดชะงัก ดังนั้นเหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่  
เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงิน  
ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความ  
คุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการ  
ใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

**ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม**

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่  
หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีไม่อาจ

คาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระงานฐานทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้มูลค่าของทรัพย์สินทางบัญชีของกองทุนรวม อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน ทั้งนี้กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดโครงการ

## 2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

## 3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

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

ทำประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้ระบุไว้

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

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

#### 5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่นๆของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

#### 6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โครงการโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยลักษณะนี้แต่ละแห่งจะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การ

ปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

#### 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุทุกๆ 5 ปี หากใบอนุญาตประกอบการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบการโรงแรม (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ ทำให้รายได้ของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอาคารโรงแรม และ/หรือบ้านพัก(วิลล่า) บางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ ได้ เช่น อาคารที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว หรือ สามารถนำอาคารโรงแรม และ/หรือบ้านพัก(วิลล่า)ดังกล่าวแยกขายเป็นหลังๆ ได้

#### 8) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าหลังจากพ้นระยะเวลา 15 ปีแรก

ในการที่กองทุนรวมและผู้เช่าไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะต้องมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดในปีที่ 15 และ/หรือ ทุกๆ 3 ปีหลังจากนั้น ในกรณีดังกล่าวอาจจะมีผลให้กองทุนรวมต้องดำเนินการเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า ดังนั้นเพื่อเป็นการลดผลกระทบดังกล่าว ก่อนการลงทุนทางโรงแรมฯ จะจัดให้ผู้บริหารโรงแรม ให้สิทธิแก่บริษัทบริหารโรงแรมรายใหม่ ที่กองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และแต่งตั้งเข้าบริหารโรงแรมทดแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใต้อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขซึ่งอาจไม่เหมือนเดิมในสัญญาบริหารโรงแรม แต่ต้องเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม

#### 9) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

#### 10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าและ/หรือเจ้าของไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้บริหารโรงแรม

ผู้เช่าอาจมีความเสี่ยงในการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน หรือ อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนหมุนเวียนในจำนวนที่เพียงพอตามที่ผู้บริหารโรงแรมเห็นว่าเหมาะสมกับการบริหารโรงแรมตามมาตรฐานของผู้บริหารโรงแรม และอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าผิดสัญญาบริหารโรงแรม

การยกเลิกสัญญาระหว่างผู้บริหารโรงแรมกับผู้เช่าอาจเกิดขึ้นได้ หากผู้บริหารโรงแรมและ/หรือผู้เช่า ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญานั้นๆ (หรือคู่สัญญาอาจจะตกลงยกเลิกสัญญาด้วยความสมัครใจทั้งสองฝ่าย) อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ ถึงแม้บริษัทจัดการเชื่อว่าผู้เช่าจะสามารถหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่แทนได้ในระยะเวลาอันควร เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมมืออาชีพอู้อยู่เป็นจำนวนมากทั่วโลก และน่าจะมีผู้บริหารโรงแรมรายอื่นหลายรายที่ต้องการเข้ามาเป็นผู้บริหารโรงแรมนี้ อันเนื่องมาจากคุณภาพและสถานที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่เจรจาและติดต่อกับผู้บริหารโรงแรมรายใหม่นั้น กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

11) ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

12) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

13) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

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

14) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าของผู้เข้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำ โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ออกหาประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่สำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่า ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

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

ทั้งนี้ค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

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

โดยทางกองทุนรวม มีกำหนดให้มีการค้างชำระได้ไม่เกิน 60 วัน โดยกองทุนรวมคิดดอกเบี้ยปรับตามอัตราดอกเบี้ยปรับตามประกาศจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้เช่ามีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพักของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ใช้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ



หากในอนาคตการให้บริการห้องพักในเกาะสมุยมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่น ได้ก่อสร้างโรงแรมขึ้นใหม่หรือปรับปรุงโรงแรมที่มีอยู่เดิมให้ดีกว่าโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท อาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ตามที่คุณเช่าเดิม ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับกองทุนรวม เป็นระยะเวลารวม 15 ปี เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งบริหารกิจการโรงแรมโดย บริษัท ริโซเทล กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2556) โดยผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องชำระเงินค่าเช่าประจำปีตามสัญญาเช่ารวมทั้งสองฉบับ ดังนี้

ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่ารายปี
ปีที่ 1	ค่าเช่าคงที่ 62 ล้านบาท ต่อปี
ปีที่ 2	ค่าเช่าคงที่ 64 ล้านบาท ต่อปี
ปีที่ 3	ค่าเช่าคงที่ 66 ล้านบาท ต่อปี
ปีที่ 4	ค่าเช่าคงที่ 67 ล้านบาท ต่อปี
ปีที่ 5	ค่าเช่าคงที่ 67 ล้านบาท ต่อปี
ปีที่ 6 - 15	ค่าเช่าคงที่ 58 ล้านบาท ต่อปี + ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผัน = (กำไรขั้นต้นของผู้เช่า - ค่าเช่าคงที่) x 60%

ซึ่งต่อมาผู้เช่าเดิมได้ผิदनัดชำระค่าเช่า โดยมีรายละเอียดค่าเช่าค้างชำระ ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่าค้างชำระ <sup>1</sup>	ดอกเบี้ย <sup>2</sup>	รวม
1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2557	18,224,657.55	3,369,377.18	21,594,034.73
1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2557	33,775,342.45	4,988,687.48	38,764,029.93
1 มกราคม – 4 เมษายน 2558 <sup>3</sup>	17,254,794.52	2,183,204.24	19,437,998.76
รวม – 1 <sup>4</sup>	69,254,794.52	10,541,268.91	79,796,063.43
ค่าเสียหาย <sup>5</sup>	116,928,767.12	15,304,854.38	132,233,621.50
รวม – 2	186,183,561.64	25,846,123.29	212,029,684.93

โดยผู้เช่าเดิมอ้างสภาพธุรกิจและการที่บริษัทจัดการไม่ลงนามในบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าฯ เพื่อยกเลิกผู้ค้ำประกันภายหลังจากที่ผู้เช่าผิदनัดชำระค่าเช่า เป็นเหตุในการผิदनัดชำระค่าเช่าตามสัญญาฯ

ผู้เช่าและผู้ค้ำประกันได้ยื่นฟ้องกองทุนรวม บริษัทจัดการ กรรมการ และเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ และกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการก็ได้ยื่นฟ้องต่อผู้เช่าและผู้ค้ำประกัน ในคดีต่างๆ รวม 11 คดี (เป็นคดีแพ่ง 6 คดีและคดีอาญา 5 คดี) และเป็นการแจ้งความเพื่อดำเนินคดี ณ สถานีตำรวจภูธรเกาะสมุยอีก 3 คดี โดยที่ กองทุนรวมได้ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทยเพื่อบังคับหนังสือค้ำประกันธนาคาร 1 คดี และยื่นฟ้องผู้เช่าเดิมและผู้ค้ำประกันเพื่อขับไล่ และเรียกค่าเช่าค้าง ค่าดอกเบี้ย และค่าเสียหาย อีก 1 คดี โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

<sup>1</sup> ไม่รวมดอกเบี้ย

<sup>2</sup> คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

<sup>3</sup> วันสุดท้ายของสัญญาเช่า

<sup>4</sup> ไม่รวมดอกเบี้ยและค่าเสียหายภายหลังบอกเลิกสัญญา

<sup>5</sup> นับจากวันที่ 5 เมษายน 2558 จนถึง 31 ธันวาคม 2559 อ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่ได้ยกเลิกไป

หมายเลขคดี	ข้อหาหรือฐาน ความผิด / ทุนทรัพย์	วันที่ยื่น ฟ้อง	โจทก์	จำเลย	หมายเหตุ	
1.	พ.52/2558	เพิกถอนเอกสาร, ส่ง มอบเอกสารคืน / ไม่ มีทุนทรัพย์	13 ม.ค. 58	บริษัท เฉวง โคฟ รีโซเทล จำกัด ที่ 1 กับ พวกรวม 4 คน	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 7 คน	
2.	พ.177/2558	ละเมิด, เรียก ค่าเสียหาย / 40,723,288 บาท	30 ม.ค. 58	นายสาคร ชนะไพฑูรย์	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 8 คน	ถอนฟ้อง
3.	พ.698/2558	เพิกถอนหนังสือบอก เลิกสัญญาเช่า, ละเมิด, เรียก ค่าเสียหาย / 350,000,000 บาท	7 เม.ย. 58	บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด	กองทุนรวม ที่ 1 กับ พวกรวม 10 คน	
4.	พ.1281/2558	ละเมิด, เรียก ค่าเสียหาย / 350,000,000 บาท	12 มิ.ย. 58	บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด	บริษัทจัดการ	ถอนฟ้อง
5.	พ.1475/2558	ละเมิด, เรียก ค่าเสียหาย / 350,000,000 บาท	30 มิ.ย. 58	บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด	กองทุนรวม ที่ 1 กับ พวกรวม 11 คน	ถอนฟ้อง
6.	พ.1476/2558	ละเมิด, เรียก ค่าเสียหาย / 40,000,000 บาท	30 มิ.ย. 58	นายสาคร ชนะไพฑูรย์	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 10 คน	ถอนฟ้อง
7.	อ.302/2558	ร่วมกันหมิ่นประมาท	20 ก.พ. 58	นายวรเดช ส่ง ตระกูล	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 2 คน	
8.	อ.2726/2558	ร่วมกันหมิ่นประมาท, พ.ร.บ.ว่าด้วยการ กระทำความผิด เกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ฯ	30 มิ.ย. 58	นายวรเดช ส่ง ตระกูล	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 2 คน	ถอนฟ้อง
9.	อ.1302/2558	ร่วมกันหมิ่นประมาท, พ.ร.บ.ว่าด้วยการ กระทำความผิด	23 ก.ค. 58	นางสาวกร ภัทร ประพฤติ ชอบ	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 2 คน	

หมายเลขคดี	ข้อหาหรือฐาน ความผิด / ทุนทรัพย์	วันที่ยื่น ฟ้อง	โจทก์	จำเลย	หมายเหตุ	
		เกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ฯ				
10.	อ.1303/2558	ร่วมกันหมิ่นประมาท, พ.ร.บ.ว่าด้วยการ กระทำความผิด เกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ฯ	23 ก.ค. 58	บริษัท เจวง โคฟ ริโซเทล จำกัด	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 2 คน	
11.	อ.3086/2558	ร่วมกันหมิ่นประมาท, พ.ร.บ.ว่าด้วยการ กระทำความผิด เกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ฯ	23 ก.ค. 58	นายสาคร ชนะไพฑูรย์ โดยนายวรเดช ส่งตระกูล	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวกรวม 2 คน	ถอนฟ้อง
12.	คำร้องทุกข์ อาญาที่ 180/2558 (สภ. บ่อผุด จ. สุราษฎร์ธานี)	ร่วมกันหมิ่นประมาท โดยการโฆษณา	21 ก.พ. 58	นายวรเดช ส่ง ตระกูล	บริษัทจัดการ ที่ 1 กับ พวก	
13.	หมายเรียกสภ. บ่อผุด จ. สุราษฎร์ธานี(ตช 0023(สฎ) (10).3)	ร่วมกันหมิ่นประมาท โดยการโฆษณา	27 มิ.ย.58	บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด	กองทุนรวม ที่ 1 กับ พวก	
14.	หมายเรียกสภ. บ่อผุด จ. สุราษฎร์ธานี (ตช 0023(สฎ) (10).3/3039	หมิ่นประมาทโดยการ โฆษณา	25 พ.ค.58	บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด โดยนาย วรเดช ส่ง ตระกูล	บริษัทจัดการ	

หมายเลขคดี	ข้อหาหรือฐาน ความผิด / ทุนทรัพย์	วันที่ยื่น ฟ้อง	โจทก์	จำเลย	หมายเหตุ
1.	พ.1320/2558 ค้ำประกัน / 67,000,000.00 บาท	16 มิ.ย. 58	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	
2.	พ.158/2558 ผิดสัญญา, ละเมิด, ซบไล้, เรี่ยราคาเช่าค้ำ, ชำระและค่าเสียหาย, ค้ำประกัน / 89,557,698.75 บาท	6 ก.ค. 58	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี	บริษัท สมุยบุรี บีช รี สอร์ท จำกัด ที่ 1 กับ พวกรวม 5 คน	

ภายหลังจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2558 บริษัทจัดการได้เจรจากับ ผู้เช่าเดิม เพื่อหาทางแก้ไขข้อขัดแย้งและปัญหาต่างๆ ร่วมกันหลายครั้ง ต่อมาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาข้อพิพาทถึงบริษัทจัดการ และได้มีการหารือในแนวทางการแก้ปัญหาโดยที่กรอบแนวทางในการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นมีดังนี้

1. ผู้เช่าเดิมหรือตัวแทนของผู้เช่าเดิม จะดำเนินการจัดหาผู้ซื้อหรือเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง โดยที่ผู้ซื้อจะเป็นผู้ชำระค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีอากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ สำนักงานที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด
2. ผู้เช่าเดิมไม่ขัดข้องหากกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการจะแต่งตั้งหรือสนับสนุนหรือยินยอมให้บุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นดำเนินการจัดหาผู้ซื้อหรือเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง เช่นเดียวกับผู้เช่าเดิม
3. การดำเนินการจัดซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการแก้ไขข้อพิพาทข้อพิพาทและการดำเนินคดีทางกฎหมาย ซึ่งผู้เช่าเดิมนำเสนอรายละเอียดทั้งหมดให้กับกองทุนรวมเพื่อพิจารณาต่อไป
4. เงื่อนไขอื่นๆ ในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
5. ผู้เช่าเดิมจะต้องนำเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน พร้อมทั้งรายละเอียดแนวทางแก้ไขข้อพิพาทข้อพิพาททั้งหมด เช่น การชำระค่าเช่าค้ำค้าง การคืนทรัพย์สิน และการยุติคดีความข้อพิพาทที่มีอยู่ทั้งหมด

ต่อบริษัทจัดการ เพื่อพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอ แนวทางแก้ไขปัญหาข้อพิพาทและการขายทรัพย์สินภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ของหนังสือดังกล่าว

หลังจากนั้น ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือลงวันที่ 20 มิถุนายน 2559 เรื่อง ข้อเสนอแนวทางการแก้ไข ปัญหาของกองทุนรวม มายังบริษัทจัดการเพื่อพิจารณาซึ่งหนังสือดังกล่าวได้ระบุถึงรายละเอียดของ แนวทางที่ได้หรือร่วมกับบริษัทจัดการในการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม การชำระค่าเช่าคงค้าง การ บริหารจัดการโรงแรมรวมถึงการยุติข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าเดิม

นอกจากนี้ ในระหว่างการเจรจาเพื่อหาข้อยุติและทางออกร่วมกัน ผู้เช่าเดิมได้ดำเนินการถอนฟ้อง คดีต่างๆ รวม 6 คดีกล่าวคือ พ.177/2558, พ.1281/2558, พ.1475/2558, พ.1476/2558, อ.2726/2558 และอ.3086/2558 ดังนั้น จนถึงวันที่จัดทำรายงานประจำปีฉบับนี้ (ตุลาคม 2559) จึงเหลือคดีความที่มีอยู่ ระหว่างกลุ่มผู้เช่าเดิมกับกองทุนรวมและบริษัทจัดการ รวม 8 คดี (คดีแพ่ง 2 คดีและคดีอาญา 3 คดี และ แจ้งความที่สถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย 3 คดี)

โดยที่ในระหว่างที่ผู้เช่าเดิมดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะซื้อทรัพย์สินนั้น บริษัทจัดการได้คัดเลือก และแต่งตั้งที่ปรึกษา ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด หรือ CBRE ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาในการเปิดประมูลทรัพย์สินเป็นการทั่วไป เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าข้อเสนอที่กองทุนรวม ได้รับทั้งจากผู้เช่าเดิมเสนอ และที่ได้รับจากการประมูลเป็นข้อเสนอที่ดีที่สุด

กองทุนรวมได้เริ่มเปิดให้ผู้สนใจ รวมทั้งได้เชิญนักลงทุนที่บริษัทจัดการโดยคำแนะนำจาก CBRE เข้าร่วมประมูล ตั้งแต่วันที่มิถุนายน โดยมีกำหนดเสนอข้อเสนอเพื่อซื้อทรัพย์สินในวันที่ 31 สิงหาคม 2559 โดยมีรายละเอียดการดำเนินการดังนี้

1. ลงโฆษณาเชิญชวนผู้สนใจในหนังสือพิมพ์ บางกอกโพสต์, กรุงเทพธุรกิจ และเดอะเนชั่น เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม – 24 สิงหาคม รวม 8 วัน
2. มีหนังสือเชิญเข้าร่วมประมูลตรงถึงกลุ่มนักลงทุน รวม 22 ราย
3. มีนักลงทุนที่สนใจเข้าเยี่ยมชมทรัพย์สิน รวม 5 ราย
4. จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2559 ปรากฏว่าไม่มีผู้เสนอข้อเสนอเพื่อซื้อทรัพย์สิน

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2559 ผู้เข้าเดิม ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 6,305,500 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 7.62 และ นางสาวภรภัทร ประพตติชอบ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 2,924,720 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 3.53 ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนร้อยละ 11.15 ได้มีหนังสือที่ SMB 1808-59-21 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2559 ให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาข้อเสนอ โดยมีเนื้อหา ดังนี้

1. การซื้อขายทรัพย์สิน

1.1 ผู้เข้าเดิมขอเสนอซื้อพลตรีธนกร ฤทธิกิจ (“ผู้ซื้อ”) เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา 600,000,000 บาท (หกร้อยล้านบาท) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขเบื้องต้น ดังนี้

1.1.1 เป็นการซื้อขายทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ใน ณ วันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

1.1.2 ผู้ซื้อจะวางเงินมัดจำซื้อทรัพย์สินจำนวน 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท) เป็นเช็คธนาคารให้ไว้กับกองทุนรวมในวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

1.1.3 ส่วนที่คงเหลืออีกจำนวน 590,000,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะชำระเป็นเช็คธนาคารในวันจดทะเบียนซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน

1.1.4 ผู้เข้าเดิมจะดำเนินการให้ผู้ซื้อเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับกองทุนก่อนการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ตามวันที่กองทุนรวมกำหนด

1.1.5 กำหนดการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 45 วัน นับจากวันประชุมและได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

1.1.6 หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มีมติอนุมัติซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมจะคืนเช็คธนาคารที่ได้รับข้อ 1.1.2 โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือเบี้ยปรับ และทั้งสองฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ ต่อกัน

1.1.7 ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

1.1.8 ผู้เข้าเดิมจะดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ใบอนุญาตทั้งหมดรวมทั้งลิขสิทธิ์ เครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร และมีเตอร์ไฟฟ้า ประปา ระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนส่งมอบเอกสารสิทธิหรือสิทธิใดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 60 วัน นับจากวันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว



1.1.9 ผู้ซื้อที่มีสิทธิกำหนดให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้ โดยแจ้งชื่อผู้รับโอนดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

1.1.10 เงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับผู้ซื้อ ซึ่งจะต้องเหมาะสม สมควร และเป็นธรรม ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

1.2 ผู้เช่าเดิม ตกลงจะให้ความร่วมมือกับบริษัทจัดการดำเนินการสำรวจทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และจัดประกวดราคาสำหรับผู้สนใจเข้าร่วมเสนอราคาซื้อทรัพย์สิน เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาในคราวเดียวกัน

## 2. การบริหารจัดการโรงแรม

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ และจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการขายทรัพย์สิน ผู้เช่าเดิมเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาแต่งตั้งให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าทรัพย์สินชั่วคราวเป็นเวลา 6 เดือน โดยผู้เช่าเดิมจะชำระค่าเช่าขั้นต่ำให้กับกองทุนรวมจำนวนเดือนละ 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) โดยจะชำระเงินค่าเช่าเป็นเช็คส่งจ่ายล่วงหน้าจำนวน 6 เดือน ให้กับกองทุนรวม โดยจะให้ความร่วมมือกับบริษัทจัดการในการจัดหาผู้ซื้อใหม่รวมทั้ง การตรวจสอบทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้ขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าเดิมตกลงที่จะส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินต่อไป

## 3. การชำระเงินเพื่อยุติข้อพิพาทที่มีกับกองทุนรวม

3.1 ผู้เช่าเดิมตกลงที่จะชำระเงินให้กับกองทุนรวมเพื่อยุติข้อพิพาทที่มีกับกองทุนรวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 67,000,000 บาท (หกสิบล้านเจ็ดแสนบาท) โดยจะชำระงวดแรกจำนวน 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท) เป็นเช็คธนาคาร ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการซื้อขายทรัพย์สิน และการเลิกกองทุนรวม

3.2 ผู้เช่าเดิมขอให้เวนคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยผู้เช่าเดิมจะนำหน่วยลงทุนในกองทุนรวมมาเป็นหลักประกันการชำระเงินค่าเช่าที่คงค้างตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตลอดจนดอกเบี้ย และค่าเสียหายอื่นใด

พร้อมทั้งโอนสิทธิในการรับเงินปันผลในหน่วยลงทุนดังกล่าวให้กับกองทุนรวม ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการซื้อขายทรัพย์สิน การเลิกกองทุนรวม และการเปลี่ยนแปลงหลักประกันสัญญาเช่าทรัพย์สินตามข้อนี้

3.3 ผู้เช่าเดิมจะชำระเงินส่วนที่คงเหลือ จำนวน 57,000,000 บาท (ห้าสิบล้านเจ็ดแสนบาท) โดยผู้เช่าเดิมตกลงให้นำเงินปันผลที่กองทุนรวมได้รับจากหน่วยลงทุนที่จำหน่ายตามข้อ 3.2 และเงินที่ผู้เช่าเดิมมีสิทธิได้รับคืนเมื่อกองทุนรวมสามารถขายทรัพย์สินและมีการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมมาชำระในส่วนที่คงเหลือดังกล่าว เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม โดยที่

3.3.1 หากเงินที่ผู้เช่าเดิมมีสิทธิได้รับคืนมีจำนวนมากกว่า 57,000,000 บาท กองทุนรวมตกลงที่จะคืนเงินส่วนเกินให้กับผู้เช่าเดิม และ

3.3.2 หากเงินที่ผู้เช่าเดิมมีสิทธิได้รับคืนมีจำนวนน้อยกว่า 57,000,000 บาท ผู้เช่าเดิมตกลงจะชำระเงินเพื่อยุติข้อพิพาทส่วนที่คงเหลือให้ครบถ้วน

#### 4. การยุติคดีความ

4.1 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติอนุมัติให้ยุติคดีความที่เกี่ยวข้องทั้งหมดและมติดังกล่าวมีผลแล้ว ผู้เช่าเดิมเสนอจะดำเนินการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือถอนฟ้องคดี ทั้งคดีแพ่งและคดีอาญา หรือกระทำด้วยวิธีการใดๆ ก็ตามให้คดีนั้นยุติไป รวมทั้งถอนคำร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนต่อกันทั้งหมด

4.2 ทั้งสองฝ่ายตกลงจะดำเนินการเลื่อนกระบวนการพิจารณาหรือจำหน่ายคดีทั้งหมดออกไปชั่วคราว จนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อและเลิกกองทุนรวม

โดยที่ขอให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสมุยบุรี เพื่อพิจารณารับทราบและอนุมัติในเรื่องดังกล่าวข้างต้น และดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่นทราบถึงเรื่องดังกล่าว ตามระเบียบ ขั้นตอนและวิธีการจัดการกองทุนรวมต่อไปโดยเร็ว เมื่อได้รับผลการจัดประกวดราคาเพื่อหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุน เพื่อจะได้นำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาในคราวเดียวกัน

จนถึงวันที่จัดทำรายงานประจำปีฉบับนี้ (ตุลาคม 2559) บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการตรวจสอบ  
จัดเตรียมเอกสาร สำหรับการนัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ซึ่งคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ภายในไตร  
มาสสุดท้ายของปี 2559

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติเห็นชอบตามข้อเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว บริษัท  
จัดการก็จะดำเนินการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน พร้อมทั้งชำระบัญชี เฉลี่ยคืนเงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นวง  
ลงทุนและปิดกองทุนต่อไป

## ส่วนที่ 2

### การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

## หลักทรัพย์

### 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

### ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	หน่วยละ 7.25 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	600,300,000 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	7,250 บาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	600,334,484.78 บาท

## ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	ธนาคารออมสิน	20,000,000	24.15
2.	บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท	6,285,500	7.59
3.	นางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ	2,924,720	3.53
4.	นายกรกฤต ตันธุนิตย์	1,700,000	2.05
5.	กรุงไทยพานิชประกันภัย จำกัด	1,000,000	1.21
6.	นางสาววรางคณา นาคประเสริฐ	953,600	1.15
7.	นางสาววฤณ ลีตาภิวัฒน์กุล	705,400	0.85
8.	นายทวี พูลศิริวิทย์	677,300	0.82
9.	บริษัท CREDIT SUISSE AG, SINGAPORE BRANCH	593,100	0.72
10.	นางสาวศิริลักษณ์ ชีระวัฒนาเดชา	545,500	0.66

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลดทุน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)	อัตราการจ่ายผลตอบแทน (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
	<b>รวม</b>		<b>2.4176</b>	

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### 1) ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 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 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร



## 2) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น จะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเฉพาะหน่วยลงทุนในสัดส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 8 หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหุ้นหน่วยลงทุนในโครงการ

(2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล และอัตราเงินปันผล ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่ง ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ

(2) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

(3) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 7.1 ในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เว้นแต่ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังบริษัทจัดการเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 3 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(4) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือ นำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยบริษัทจัดการจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

### 3) เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

## โครงสร้าง

### บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด  
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167  
เว็บไซต์ <http://www.cimb-principal.co.th>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด หนึ่งในบริษัทเครือข่าย ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัฮาด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้ง กองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัฮาด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอรัฮาด ประเทศมาเลเซีย เกิดจากความร่วมมือของสองสถาบันการเงินชั้นนำทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก ได้แก่

กลุ่มซีไอเอ็มบี ประเทศมาเลเซีย ถือหุ้น 60%

กลุ่มพริ้นซิเพิล ไฟแนนซ์เซียล ถือหุ้น 40%

ดังนั้น จึงทำให้เรามีความพร้อมในการให้บริการการบริหารสินทรัพย์ด้วยมาตรฐานระดับโลก ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มซีไอเอ็มบีและกลุ่มพริ้นซิเพิลไฟแนนซ์เซียล

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล ประเทศไทย เป็นบริษัทจัดการที่มีความพร้อมที่จะให้บริการครอบคลุมแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทั้งบุคคลทั่วไป ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจขนาดใหญ่ องค์กรภาคเอกชน รวมถึงองค์กรภาครัฐภายใต้ความแข็งแกร่งด้านเครือข่ายการลงทุนที่เชื่อมโยงการลงทุนในทุกภูมิภาคทั่วโลก ทำให้เรามีความได้เปรียบในด้านข้อมูลการลงทุน ด้วยระบบการบริหารจัดการลงทุนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ผ่านกระบวนการคัดสรรหลักทรัพย์คุณภาพ โดยคัดสรรทั้งเชิง

คุณภาพ (Qualitative) เชิงปริมาณ (Quantitative) การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของแต่ละบริษัท (Fundamental analysis) และมีการวางกรอบวินัยการลงทุนอย่างเคร่งครัด ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้เราสามารถที่จะพัฒนานวัตกรรมการลงทุนและการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด TRUST เราจึงให้ความสำคัญอันจะทำให้ให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

### หลักการและแนวคิด

<b>T</b>	Think	= คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา
<b>R</b>	Respect	= เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์
<b>U</b>	Unleash	= ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง
<b>S</b>	Show	= แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว
<b>T</b>	Teamwork	= ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

#### รายชื่อกรรมการ

1. คุณเอฟเฟนดี ชาฮูต ฮามิด	ประธานกรรมการบริษัท
2. คุณเปโตร เอสเตอบัน บอร์ดดา	กรรมการบริษัท
3. คุณเร็กซ์ ปัก ควน ฮาว หย่ง	กรรมการบริษัท
4. คุณอเลฮานโดร เอลเวียส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการบริษัท
5. คุณอดิศร เสริมชัยวงศ์	กรรมการบริษัท
6. คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการบริษัท
7. คุณวิไลพร ลิวเกษมศานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1. คุณจุมพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                 |
| 2. คุณไช ชู สุณ     | ประธานเจ้าหน้าที่สายวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน               |

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา
2. คุณวิน พรหมแพทย์

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 หรือหนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ / หรือเลิกโครงการ

4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียง หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการ และ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่สามารถ

จัดหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา 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. ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

8) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ รวมทั้งเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ในนามของกองทุนรวม ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย

9) จัดส่งแจกจ่ายและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ

สถานที่ติดต่อของบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลง บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบหลังจากที่กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือหลังจากวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

10) ยื่นจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการ

11) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับพิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

12) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์สินอื่น รวมทั้งจัดหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดในโครงการ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

13) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการเป็นไปตาม “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

14) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และ วิธีการที่กำหนดในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

16) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

17) จัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

18) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

19) จัดให้ได้มาซึ่งรายได้และผลประโยชน์ของกองทุนรวม และนำเงินได้ และผลประโยชน์ดังกล่าวฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์

20) แต่งตั้งที่ปรึกษาของกองทุนรวม (ถ้ามี) เพื่อให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันแต่งตั้ง ถอดถอน 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 พร้อมทั้งแจ้งและจัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

25) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

26) จัดให้มีผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดแห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี



และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเมื่อจัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27) แต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

28) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม (ถ้ามี) อาทิ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

29) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

30) จัดส่ง เอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาชื่อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

31) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการ แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

32) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือ ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ / หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นวย ลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

33) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่ เห็นสมควร

34) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้เป็น หน้าที่ของบริษัทจัดการ

35) ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 29 ให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ชื่อ เข้า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

36) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วัน สุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือน มิถุนายน และเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี และจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าดังกล่าว พร้อมทั้งประกาศมูลค่าดังกล่าวในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย รวมทั้งปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการ ลงทุนด้วย

37) ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่า ทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการ คำนวณดังกล่าวแล้ว อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์อย่างมี นัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูล

ตามข้อ 38 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 36 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

38) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวมและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

39) ดำเนินการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนตามหัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุนของกองทุนรวม”

40) ดำเนินการฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีแพ่งหรือคดีอาญาแทนกองทุนรวม รวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าว

41) เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับทรัพย์สิน สิทธิหรือผลประโยชน์ใด ๆ ในส่วนที่ กองทุนรวมถือหลักทรัพย์อยู่เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

42) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

43) ยกเลิกกองทุนรวมตามหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”

44) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกรณีเลิกกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวมและแจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งทำการอย่างอื่นตามแต่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นและแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

45) ได้รับความตอบแทนในการจัดการโครงการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติ

46) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้ถึงซึ่งวัตถุประสงค์ของโครงการและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายไทยและประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

### เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

คณะกรรมการ 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 ชิตีแบ่งกั เอ็นเอ จำกัด

เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500

โทร. 02-788-2000

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต โดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

3) จัดทำรายงาน และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีบริษัทจัดการกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

4) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของลูกค้านอื่น ๆ ภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

5) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(2) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

6) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

7) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

8) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความผิดปกติ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

9) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

10) ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

12) ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรรมกรรมประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

13) รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

14) รับรองความถูกต้องของการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้ว ในกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าการคำนวณดังกล่าวถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

15) จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)

(2) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ

(3) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

16) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการคำนวณและจัดทำรายงานตามข้อ 14 และ 15 ข้างต้น ผู้ดูแลผลประโยชน์จะใช้ข้อมูลซึ่งได้จากบริษัทจัดการหรือบุคคลใดๆ ที่บริษัทจัดการกำหนด

17) รายงานที่ได้รับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 14 และรายงานที่ได้จัดทำโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ตามข้อ 15 ข้างต้นให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ หากบริษัทจัดการมิได้ทักท้วงภายใน 180 วันนับจากวันที่ในรายงาน

18) ดำเนินการฟ้องร้องในนามของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน และ/หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน



หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

19) ในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อการเลิกกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่จะได้ตกลงกันและจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อได้รับแจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากบริษัทจัดการ ให้ส่งมอบบรรดาบัญชีและเอกสารอื่น ๆ ของกองทุนรวมแก่ผู้ชำระบัญชีภายใน 5 วันทำการนับจากวันเลิกกองทุนรวม

(2) ดูแลรับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวม จนกว่าการชำระบัญชีจะเสร็จสิ้น

(3) ดูแลให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการ หรือ งดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว 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 บริวารหรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ความเสียหายดังกล่าวรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความล่าช้าโดยไม่มีเหตุอันสมควร ในขั้นตอนการขออนุมัติภายในของผู้ดูแลผลประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องดำเนินการภายใต้สัญญา หรือตามโครงการจัดการกองทุนรวม



25) ตกลงให้ผู้แทนของบริษัทจัดการรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ร้องขอ หรือผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเข้าตรวจนับทรัพย์สิน หรือตรวจสอบบัญชีและเอกสารต่างๆ ของกองทุนรวมที่เก็บรักษาไว้หรืออยู่ในความครอบครองของผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ภายในเวลาทำการของผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้ความร่วมมือใดๆ แก่บริษัทจัดการในการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือในโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงการส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

26) รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม เพราะการกระทำหรือการละเว้นกระทำโดยทุจริต ประมาทเลินเล่อ หรือไม่กระทำการตามหน้าที่โดยไม่มีเหตุอันควร หรือโดยเจตนาของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์เอง หรือการไม่ปฏิบัติตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทจัดการ

### เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการในฐานะตัวแทนของกองทุนรวมอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดย จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการและ/หรือ กองทุนรวมรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วยและในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตามบริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศของทางราชการ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไข

เปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขเหตุขาดคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็น อย่างอื่น

(6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ อันเนื่องมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว หรือก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน

ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

(8) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมดหน้าที่ลงตามเงื่อนไข การเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป อย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแล ประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สิน และเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแล ประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหาก บริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จาก กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้ สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโยชน์รวมทั้งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแล ประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สิน ทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์ที่มาแทนหรือดำเนินการอย่างอื่นตาม คำสั่งของบริษัทจัดการหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอน ทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแล ประโยชน์สิ้นสุดลง

## สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 02-788-2000

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้นหรือที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่

อย่างไรก็ตามในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หนังสือกรรมกรรมประกันภัย ไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

## ผู้สอบบัญชี

นายบุญเลิศ กมลชนกกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 หรือ

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442 หรือ

นางสาวสุกานา แยมสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซีดีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ

โทรศัพท์ 0-2344-1000 และ 0-2824-5000 โทรสาร 0-2286-5050

## นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ฟินิเซีย จำกัด

เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 02-686-9500

## ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

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

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมิได้ตรวจสอบและสอบถามอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)

2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่รับจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมิได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค้ำประกันรายได้และมิได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้ำประกันรายได้ (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 ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ 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 และของกลุ่มบริษัท ซีไอเอ็มบี

## รายการระหว่างกัน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

ไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการ ([www.cimb-principal.com](http://www.cimb-principal.com)) และสำนักงาน ก.ล.ต. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th))

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่างๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จาก web site ของบริษัทจัดการ ([www.cimb-principal.com](http://www.cimb-principal.com))

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ



**ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	600,334,484.78	บาท
จำนวนหน่วย	82,800,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	7.2504	บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

		มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) <sup>*1</sup>	% NAV
<b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ</b>			
	เงินฝากธนาคาร	933.00	0.00
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	615,800,000.00	102.58
<b>อื่น ๆ</b>			
	ทรัพย์สินอื่น	306,991.90	0.05
	หนี้สินอื่น	(15,773,440.12)	(2.63)
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>		<b>600,334,484.78</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : <sup>\*1</sup> มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัท เงินทุน เป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	933.00	0.00
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	615,800,000.00	102.58
<b>สัดส่วนเงินลงทุนขั้นสูง (upper limit) ที่บริษัทจัดการคาดว่าจะลงทุนในตรา สารกลุ่ม (ง) 15% NAV</b>		
หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว		

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สลักหลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงินต้น/ มูลค่าหน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด <sup>*1</sup>
1 เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท	-	-	N/A	615,800,000.00	615,800,000.00
2 เงินฝากธนาคาร	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	-	-	N/A	924.18	933.00
หมายเหตุ :	<sup>*1</sup> มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว					

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	5,130.17	0.642
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	165.25	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	860.79	0.107
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	9.18	0.001
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	6,787.20	0.850
ค่าที่ปรึกษา-Market Study	133.75	0.017
ค่าสอบบัญชี	371.40	0.047
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	107.00	0.013
ค่าประเมินทรัพย์สิน	181.90	0.023
ค่าเบี้ยประกันภัย	206.97	0.026
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น	147.72	0.018
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	12.87	0.002
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>14,114.20</b>	<b>1.767</b>

หมายเหตุ \* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเอง  
เดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

---

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี**

**งบการเงิน**

**วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559**

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 ซึ่งอธิบายถึง (1) การคิดนัดชำระค่าเช่าของบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทุน โดยกองทุนรวมได้บอกเลิกสัญญาเช่าซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2559 และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นตามสัญญาเช่านับจากวันดังกล่าว (2) การปฏิเสธการจ่ายเงินตามภาระค้ำประกันของธนาคาร และ (3) ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลของคดีที่กองทุนถูกฟ้องร้องโดยผู้เช่า บังคับดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุน ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

บุญเลิศ กมลชนกกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 สิงหาคม พ.ศ. 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 828,000,000 บาท)	6	615,800,000	822,670,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	924	2,436,372
ดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ		9	1,445
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		306,992	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>616,107,925</b>	<b>825,107,817</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	15,773,440	3,789,379
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>15,773,440</b>	<b>3,789,379</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>600,334,485</b>	<b>821,318,438</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ :</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(82,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	8	828,000,000	828,000,000
ขาดทุนสะสม	8	(227,665,515)	(6,681,562)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>600,334,485</b>	<b>821,318,438</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		7.2504	9.9193
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		82,800,000	82,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่าสุทธิรวม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
ประกอบด้วย 1) ที่ดิน 5 แปลง จำนวนเนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา						
2) อาคารที่มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,772.86 ตารางเมตร						
ตลอดจนถึงอำนาจความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถ						
สำหรับใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	828,000,000	828,000,000	615,800,000	822,670,000	100	100
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>828,000,000</b>	<b>828,000,000</b>	<b>615,800,000</b>	<b>822,670,000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า		-	51,030,137
รายได้ดอกเบี้ย		249	1,989,777
<b>รวมรายได้</b>		<b>249</b>	<b>53,019,914</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	5,130,173	5,558,865
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10	165,245	185,296
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	860,790	926,478
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		371,400	350,700
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	15	-	60,091,366
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,586,594	1,541,726
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>14,114,202</b>	<b>68,654,431</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>(14,113,953)</b>	<b>(15,634,517)</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6	(206,870,000)	(6,630,000)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น</b>		<b>(206,870,000)</b>	<b>(6,630,000)</b>
<b>การลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>(220,983,953)</b>	<b>(22,264,517)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมบูรณ์  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
หมายเหตุ	บาท	บาท
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(14,113,953)	(15,634,517)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(206,870,000)	(6,630,000)
การลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(220,983,953)	(22,264,517)
เงินปันผลจ่าย	9	(6,624,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(220,983,953)	(28,888,517)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	821,318,438	850,206,955
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	600,334,485	821,318,438

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(220,983,953)	(22,264,517)
ปรับกระทบรายการ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	206,870,000	6,630,000
ตัดจ่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	206,969	-
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	-	60,091,366
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	(36,030,138)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในดอกเบี้ยค้างรับ	1,436	(1,976,673)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(513,961)	-
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,984,061	224,822
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(2,435,448)</b>	<b>6,674,860</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินปันผลจ่าย	9	(6,624,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>-</b>	<b>(6,624,000)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(2,435,448)</b>	<b>50,860</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,436,372	2,385,512
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>924</b>	<b>2,436,372</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 25 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่  
22 กรกฎาคม พ.ศ. 2553  
(วันจดทะเบียน  
จัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่  
30 มิถุนายน  
พ.ศ. 2554

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.9193	10.2682	10.5003	10.5850	10.4587	-
บวก: ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายใหม่	-	-	-	-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมการลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(0.1705)	(0.1888)	0.4884	0.7130	0.7171	0.6716
(ขาดทุน)กำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2.4984)	(0.0801)	(0.0205)	(0.1102)	0.0691	0.0773
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(2.6689)	(0.2689)	0.4679	0.6028	0.7862	0.7489
หัก: เงินปันผลจ่าย	-	(0.0800)	(0.7000)	(0.6875)	(0.6599)	(0.2902)
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี</b>	<b>7.2504</b>	<b>9.9193</b>	<b>10.2682</b>	<b>10.5003</b>	<b>10.5850</b>	<b>10.4587</b>
<b>อัตราส่วนของ(ขาดทุน)กำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ</b>						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(27.6721)	(2.5730)	4.4670	5.7198	7.5260	7.3239
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	600,334,485	821,318,438	850,206,955	869,427,393	876,438,582	865,981,243
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.7674	7.9341	3.0115	0.8577	0.8521	0.7226
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	6.1273	7.6745	7.6226	7.7168	7.2907
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	-	-	0.1100	0.0300	97.7900
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	798,578,989	865,310,598	867,235,057	872,643,357	864,964,942	846,675,058

**1 ข้อมูลทั่วไป**

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนได้แก่ ธนาคารออมสิน ซึ่งถือหุ้นลงทุนร้อยละ 24.15

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 กองทุนได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย” เป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี”

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2559

**สถานะทางการเงิน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 227.66 ล้านบาท และมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 220.98 ล้านบาท ในระหว่างปีสิ้นสุดวันเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัดซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมจะสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้กองทุนรวมดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายต่างๆ จะจ่ายคืนกลับให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อกองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมจะดำเนินงานต่อเนื่อง

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มิใช่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความที่เกี่ยวข้อง

1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
---	--

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้รวมกิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญแก่กิจการที่รายงาน หรือแก่บริษัทใหญ่ของกิจการที่รายงาน ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กิจการได้จ่ายให้แก่ กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ มาตรฐานดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของ กองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทุนรวม มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลา รายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจ เกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น



2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ต่อ)

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทุนรวม มีดังนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5  
(ปรับปรุง 2558)

เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้  
เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15  
(ปรับปรุง 2558)

เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูใจ  
ที่ให้แก่ผู้เช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27  
(ปรับปรุง 2558)

เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่า  
ที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้น  
จากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สิน  
ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลง ประกอบด้วย  
สัญญาเช่าหรือไม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุน  
การรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุง  
สภาพแวดล้อม

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง  
อสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน  
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)

เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทจัดการกองทุนกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการกองทุนจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิด

### 2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึง บัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้นำ

### 2.5 ลูกหนี้ค้ำเช่า

ลูกหนี้ค้ำเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค้ำเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค้ำเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นระหว่างปีจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 2.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

## 3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

**4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ**

กองทุนรวมมีการประเมินการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สิน ในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

**(ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

**(ข) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ**

บริษัทจัดการกองทุนได้พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่บริษัทจัดการกองทุนได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสิทธิภาพในอดีตของการติดตามทวงถาม เหตุการณ์ที่ทำให้ทราบหรือระบุได้ว่าจะมีการผิดนัดชำระหนี้ และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

**5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	822,670,000	829,300,000
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(206,870,000)	(6,630,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	615,800,000	822,670,000

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท ดีทีแซนด์ เคนบัทัม ไท เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ภายใต้เงื่อนไขสัญญาเช่าของกองทุน โดยไม่พิจารณารายได้ในปัจจุบัน เนื่องจากการผิมนัดชำระของผู้เช่าของกองทุน ตามรายงานลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2559 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่มูลค่า 615.80 ล้านบาท และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีจำนวน 206.87 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทุนรวมไม่มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงาน โดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงาน โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2559 บาท
<b>อัตราคิดลด</b>	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	21,700,779
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(20,770,998)
<b>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน</b>	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	17,443,733
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(15,607,551)
<b>อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่า</b>	
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	1,528,575
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(1,528,575)

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	เงินสด		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคาร ซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	924	2,436,372	0.05	0.05 - 0.10
รวม	924	2,436,372		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

8 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 82,800,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	จำนวน หน่วยลงทุน	บาท	จำนวน หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ยอดต้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	82,800,000	828,000,000	82,800,000	828,000,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไร(ขาดทุน)สะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(6,681,562)	22,206,955
บวก การลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	(220,983,953)	(22,264,517)
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 9)	-	(6,624,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	(227,665,515)	(6,681,562)

9 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
			หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557	26 กันยายน พ.ศ. 2557	0.08	6.62
				6.62

ไม่มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558



## 10 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน คำนวณด้วยอัตราดังต่อไปนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการกองทุนจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการกองทุนและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการกองทุนและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

## 11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็ทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับกองทุนรวม ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมแต่ละรายการ กองทุนรวมคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559

11 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน	
รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้		
รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,130,173	5,558,865
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	860,790	926,478
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้		
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	7,883,697	2,753,524
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	1,313,950	458,921
ค่าใช้จ่ายอื่นค้างจ่าย	5,157,168	-

## 12 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 12.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

อันเป็นผลมาจากการผิคนัดชำระค่าเช่าของบริษัท สมุยบุรี บีชี รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทุน และ ธนาคารซึ่งเป็นผู้ออกหนังสือค้ำประกันปฏิเสธการจ่ายเงินตามภาระค้ำประกัน สถานการณ์ดังกล่าวมีผลโดยตรงต่อสภาพคล่องของกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำรงอยู่และดำเนินการต่อไปได้ บริษัทจัดการกองทุนรวมพิจารณาเลื่อนการเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนออกไปก่อนจนกว่ากองทุนรวมจะมีสภาพคล่องเพียงพอที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้กองทุนรวมดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายต่างๆจะจ่ายคืนกลับให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเมื่อกองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอ

### 12.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน และมีกำหนดชำระคืนภายในระยะเวลาอันใกล้

**13 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน**

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นผู้ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

**14 ภาวะผูกพัน**

กองทุนรวมมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

**15 คดีฟ้องร้อง และอื่นๆ**

15.1 บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2558 รวมทั้งสิ้น 69,254,765 บาท กองทุนรวมได้ดำเนินการบังคับหลักประกันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง (“ธนาคาร”) อย่างไรก็ตามธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงินตามภาระค้ำประกันวงเงิน 67,000,000 บาท เนื่องจากผู้เช่าขอให้ธนาคารระงับการจ่ายเงินให้กับกองทุนรวม ด้วยเหตุที่ผู้เช่าปฏิเสธการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ดังนั้นกองทุนรวมจึงบอกเลิกสัญญาเช่า โดยมีผลให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2558 และเรียกร้องให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนรวมถึง โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและกิจการที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม แต่ผู้เช่าได้ปฏิเสธการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่กองทุนรวม และยังคงใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้สำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เป็นจำนวน 71,237,942 บาท สำหรับค่าเช่าค้างรับเป็นจำนวน 69,254,795 บาท และดอกเบี้ยค้างรับสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 1,983,147 บาท และหลังวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2558 กองทุนรวมได้หยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนได้เลื่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนออกไปให้สอดคล้องกับค่าเช่าที่ค้างค้าง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญรวมเป็นจำนวน 60,091,366 บาท ซึ่งเกิดจากหนี้สูญที่เกิดจากการกลับรายการรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าจำนวน 7,078,082 บาท และการสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เป็นจำนวน 53,013,284 บาท

15 คดีฟ้องร้อง และอื่นๆ (ต่อ)

- 15.2 เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2558 ผู้เช่าได้ยื่นฟ้องกองทุนรวมและผู้ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ ผู้จัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการ กรรมการผู้มีอำนาจ และเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ รวม 10 คน เป็นจำเลย ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ตามคดีหมายเลขคำที่ พ.698/2558 เพื่อเพิกถอนหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าเสียหายในมูลเหตุละเมิด โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ 350,000,000 บาท โดยกองทุนรวมได้รับหมายเรียกและสำเนาคำฟ้องคดีดังกล่าวเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ในกรณีนี้ กองทุนรวมได้มอบหมายให้บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด เป็นทนายความต่อสู้คดีดังกล่าวรวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามกฎหมาย
- 15.3 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 กองทุนรวมได้มอบหมายให้บริษัท กฎหมาย เอชเอ็นพี จำกัด ยื่นฟ้องธนาคารต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ตามคดีหมายเลขคำที่ พ.1320/2558 ระหว่างกองทุนรวมในฐานะโจทก์ กับธนาคารในฐานะจำเลย ในข้อหาหรือฐานความผิด “ค้ำประกัน” โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ 67,000,000 บาท (ตามวงเงินที่ระบุไว้ในหนังสือค้ำประกัน)
- 15.4 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ผู้เช่าได้ยื่นฟ้องกองทุนรวมและผู้ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ บริษัทจัดการ กรรมการผู้มีอำนาจ และทนายความของบริษัทจัดการ รวม 11 คน เป็นจำเลย ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ตามคดีหมายเลขคำที่ พ.1475/2558 การยื่นฟ้องดังกล่าวเพื่อให้ชดใช้ค่าเสียหายจากการที่จำเลยทั้งสองได้จัดทำและส่งหนังสือฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ไปถึงผู้ค้ำประกันทั้งสองราย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเกี่ยวกับชื่อเสียง เกียรติคุณ และเสียหายต่อทางทำมาหากิน และทางเจริญของโจทก์ โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ 350,000,000 บาท ในกรณีนี้ กองทุนรวมได้มอบหมายให้บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด เป็นทนายความต่อสู้คดีดังกล่าวรวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามกฎหมาย
- 15.5 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 กองทุนรวมได้มอบหมายให้บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด ยื่นฟ้องผู้เช่าและผู้ค้ำประกัน รวม 5 ราย ต่อศาลจังหวัด เกาะสมุย ตามคดีหมายเลขคำที่ 158/2558 คดีความดังกล่าวเป็นคดีระหว่างกองทุนรวมในฐานะโจทก์ กับผู้เช่าและผู้ค้ำประกัน 5 รายในฐานะจำเลย เพื่อเรียกค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายและเพื่อบังคับให้ผู้เช่าออกจากพื้นที่ โดยมีจำนวนทุนทรัพย์ทั้งสิ้น 89,557,699 บาท
- 15.6 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 กองทุนรวมได้รับหมายเรียกจากสถานีตำรวจภูธร บ่อผุด เกาะสมุย ด้วยเหตุที่ผู้เช่าแจ้งความกล่าวหาว่ากองทุนรวม “ร่วมกันหมิ่นประมาทโดยการโฆษณา” ในกรณีนี้ กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด เป็นทนายความต่อสู้คดีดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามกฎหมาย เพื่อปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวม

15 คดีฟ้องร้อง และอื่นๆ (ต่อ)

15.7 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ผู้เช่าได้มีหนังสือเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาข้อพิพาทถึงบริษัทจัดการ โดยมีข้อเสนอโดยสรุปได้ดังนี้

1. ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่า จะดำเนินการจัดหาผู้ซื้อหรือเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง โดยที่ผู้ซื้อจะเป็นผู้ชำระค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษี อากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ สำนักงานที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด
2. ผู้เช่าไม่ขัดข้องหากกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการจะแต่งตั้งหรือสนับสนุนหรือยินยอมให้บุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นดำเนินการจัดหาผู้ซื้อหรือเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง เช่นเดียวกับผู้เช่า
3. การดำเนินการจัดซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการแก้ไขปัญหาข้อพิพาทและการดำเนินคดีทางกฎหมาย ซึ่งผู้เช่าจะนำเสนอรายละเอียดทั้งหมดให้กับกองทุนรวมเพื่อพิจารณาต่อไป
4. สื่ออื่นใดในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

15.8 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทจัดการได้มีหนังสือตอบกลับผู้เช่า โดยสรุปดังนี้

1. บริษัทจัดการไม่ขัดข้องที่ผู้เช่าเดิมจะดำเนินการตามข้อเสนอและแนวทางข้างต้น
2. ผู้เช่าเดิมจะต้องนำเสนอข้อเสนอสู่ทรัพย์สิน พร้อมทั้งรายละเอียดแนวทางแก้ไขปัญหาคข้อพิพาททั้งหมด เช่น การชำระค่าเช่าค่าง้าง การคืนทรัพย์สิน และการยุติคดีความข้อพิพาทที่มีอยู่ทั้งหมดต่อบริษัทจัดการ เพื่อพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณานุมัติข้อเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาคข้อพิพาทและการขายทรัพย์สินภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ของหนังสือดังกล่าว (14 ธันวาคม 2558)

ทั้งนี้ เนื่องจากข้อเสนอของผู้เช่าเป็นเพียงข้อเสนอเบื้องต้น ปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการเจรจายละเอียดเงื่อนไขต่างๆ กับผู้เช่า

15.9 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2559 กองทุนรวมได้จัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่กองทุนได้ลงทุน ซึ่งแต่เดิมผู้เช่าเป็นผู้จัดหาและผู้รับภาระ การประกันภัยประกอบด้วยประกันภัยความเสี่ยงภัย ประกันความเสี่ยงธุรกิจ หยุคชะงักและการประกันภัยความเสี่ยงบุคคลที่สาม โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัย ทั้งนี้เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องในการดำเนินการ บริษัทจัดการจึงทำการทดลองจ่ายไปก่อน

15.10 เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2559 ผู้เช่าเดิมได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการ แจ้งความคืบหน้าเรื่องผู้สนใจที่จะซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมว่าปัจจุบันมีผู้แสดงความสนใจจำนวน 1 ราย พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม แนวทางในการชำระค่าเช่าค่าง้าง แนวทางในการบริหารจัดการ โรงแรม รวมถึงแนวทางการยุติข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกองทุนรวม กับผู้เช่าเดิม โดยในขณะนี้อยู่ระหว่างเจรจายรายละเอียดของข้อเสนอดังกล่าว เมื่อบริษัทจัดการได้ข้อสรุปและกำหนดเวลาที่ชัดเจนแล้วจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อเสนอเรื่องดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาต่อไป

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม  
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

---



### รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี อันมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559 แล้วนั้น

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

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการ ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

( คุณคณิต เครือคำฝั้น / คุณเจดจันทร์ สุนันทพงษ์ศักดิ์ )

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

31 สิงหาคม 2559