MUTUAL FUND

EXCELLENCE Created by KAsset

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

Centara Hotels & Resorts Leasehold Property Fund

การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้

รายได้หลักของกองทุนขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงศึกษาความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนก่อนซื้อหน่วยลงทุน

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT 泰华农民基金

ÀπßÕ™È«π‡ πÕ¢“¬ÀπàÀ¬≈ß∑ÿ¢ÒßºÒß∑ÿ¡ ’ 2 àπ §Ò àπ¢Â¡ÈŸ§√ß°“√·≈– àπ √È¢Â¡ÈŸ”§≠—∑Ëπ∑È°ÈÈ„®≈ß∑ÿ§«√√Âß¢ÒÀπßÕ™È«π àπ √È¢Â¡ÈŸ”§≠®“°∫√‘…∑—®¥°“√À√ÒÕ°ÈŸ¬¬ÀπàÀ¬≈ß∑ÿ ,¥¬°ÈŸ„®≈ß∑ÿ§«√»ª‘…“√“¬≈–‡Ò“¥„πÀπßÕ™È«π àπ √È¢Â¡ÈŸ”§≠—Õ“‘ «µ∑È√- ß§å≈–π,¬∫“¬“°“√≈ß∑ÿ §«“¡‡ Ë ·≈–§”‡µÕπ ‡ªπµâ °Âπµ¥ π„®≈ß∑ÿ

ÀπßÕ™È«π©∫∫π°È∫√√«¡¢È¥¬¬„™Âà¡ÈŸ≥ «π∑Ë21 ßÀ“§¡ 2551

วัตถุประสงค์ของกองทุน

1. °Ôß∑ÿ¥«¡πÈ¥¡∑ÿ¡æÊ&µ∂Ê¥- ß§Ê¥

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้

หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตเปิดโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. °ÕßÇÿ√«¡ª√–เภทระยะกลางถึงระยะยาว ¡Ë“ß ¡Ë“ß‡™ª√–°Õ ”À√Ø∑ÿπ√–¬–¬“«

เงินลงทุนประเภทระยะกลางถึงระยะยาว โดยเหมาะกับนักลงทุนที่คาดหวังจะได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอในรูปของเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวม

จุดเด่นของกองทุนรวม

,√ß·√¡√–¥Ø 5 ¥“« µ√Ë¬ß¡À“¥‡©«ß ·≈–¡ª√–°“√‡™ª√–°Õ ßµ√Ë¬ß¡À“¥	• ตั้งอยู่บนหาดเฉวง และมีหน้าหาดกว้างถึง 300 เมตร ซึ่งมีเพียงไม่กี่แห่งบนเกาะสมุย • เปิดดำเนินงานมาแล้วกว่า 13 ปี • มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเฉลี่ยในปี 2548-2550 สูงถึง 84.0% 79.0% และ 66.6% ตามลำดับ ซึ่งหากคิดอัตราการเข้าพักเฉลี่ยจากจำนวนห้องที่ไม่ได้ปิดปรับปรุง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2549 และในปี 2550 เท่ากับ 83.2% และ 82.6% ตามลำดับ • มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อห้องต่อคืน ในปี 2548-2550 ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ 4,723 บาท 5,198 บาท และ 5,818 บาท ตามลำดับ • โรงแรมอยู่ในสภาพดี โดยโรงแรมได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) แล้วเสร็จในปี 2550

¿“¬„µá“√∫√À“√ß“π¢Òß ∫√‹...∑ ,√ß·√¡‡´ π‰Á∑√≈æ≈“´“ ®”°¥ (¡À“™π)	• บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CENTEL”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย • มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงแรมมานานกว่า 20 ปี และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย และมีเครือข่ายการตลาดที่เข้มแข็ง • “เซ็นทารา” เป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก • มีโรงแรมภายใต้การบริหารงาน 12 แห่ง คิดเป็น 2,799 ห้อง (ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2551)
°≈µÒ∫·∑π¡ÈÈ$ß	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) รับประกันรายได้สะสมขั้นต่ำของกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 4 ปี
,Õ°“ „π°“√≈ß∑ÿ¥æ¢Òß °Òß∑ÿ¥«¡„π ,√ß·√¡¢Òß∫√‹...∑ ,√ß·√¡‡´ π‰Á∑√≈æ≈“´“ ®”°¥ (¡À“™π)	กองทุนรวมมีโอกาสขยายขนาดกองทุนในอนาคตเพื่อเพิ่มสภาพคล่องจากการได้รับสิทธิปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี จาก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) สำหรับการลงทุนในอนาคตในโรงแรมของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือ จำนวน 12 แห่งที่มีอยู่ในปัจจุบัน

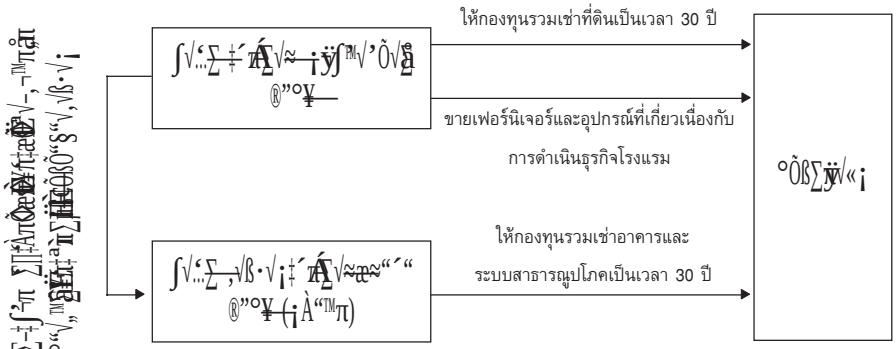
การลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรก

1. °Òß∑ÿ¥«¡πÈ”‡ßπ∑Ë¥¡∑ÿ¥ª√ÿ°ª√Ÿª≈ß∑ÿ¥„π∑√æ¬å„¥

ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ “โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย” โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี
2. สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้แก่อาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย รวมถึงระบบสาธารณูปโภคจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 30 ปี
3. กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์พร้อมทั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม จากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด

ทั้งนี้ การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ดังนี้



<u>หมายเหตุ</u>

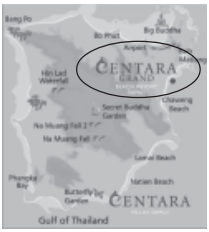
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 99.99

2. √“¬≈–‡Õ“¬π“¥ ·≈–≈°π“¡ ≥-¢Õß ç,√ß·√¡ ·≈–√’Õ√Ø„π ·°√π¥å∫√√ ¡ ¡ ‡™ª“Ø

เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	ที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.99)

,©π¥‡≈¢∑Ë	‡≈¢∑ËÕ	À√π“ ”√«®	‡π‡Ë (‰√ª“π-µ“√“ß«“)
12430	36	1498	21-1-35.8
12431	40	1523	1-3-77.9
12432	41	1524	1-3-91.0
รวมเนื้อที่			25-1-4.7

	อาคารโรงแรมและระบบสาธารณูปโภค	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ 31 มีนาคม 2551 มีทุนชำระแล้ว 1,350 ล้านบาท

	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม	บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด
ที่ตั้ง	บริเวณหาดเฉวง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 	
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	18 มิถุนายน 2538	
ผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ลักษณะพื้นที่โดยรวม*	ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมต่างๆ ทั่วประเทศไทยภายใต้แบรนด์ (Brand) “เซ็นทารา แกรนด์” และ “เซ็นทารา” โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 25-1-4.7 ไร่ ประกอบด้วยอาคารห้องพัก จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีทางเชื่อมต่อกัน อาคารแต่ละหลังมีจำนวน 4 ชั้น มีห้องพักทั้งสิ้น 202 ห้อง ซึ่งมี 6 รูปแบบ ดังนี้ Deluxe Ocean Facing (112 ห้อง) Deluxe Ocean Facing- The Club (55 ห้อง) Pool Suite- The Club (22 ห้อง) 1-Bedroom Suite (6 ห้อง) 1-Bedroom Pool Suite- The Club (6 ห้อง) Royal Suite - The Club (1 ห้อง)	

√ª√–°Õ∫ßÀ“√*	™Ø√–°Õ∫ßÀ“√	ª√–เภท	จำนวนห้องพัก
	Zico's	บราซิล	ร้านอาหาร 128 บาร์ 105
	Palm Grove	นานาชาติ	135
	Spice Island	ไทย	105
	Islander	ล็อบบี้ บาร์	62
	Hagi	ญี่ปุ่น	50
	Seabreeze	เทอร์เรซ บาร์	55
	The Deli	เบเกอรี่	25
	Dip & Sip	บาร์ สระว่ายน้ำ	20
	Piccolo	คอฟฟี่ช็อป	20
	Surfers	อินเทอร์เน็ต	8
	Room Service	การให้บริการ	ตามจำนวนห้องพัก
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ได้จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ อาทิ สระว่ายน้ำส่วนตัว (เฉพาะห้องพักประเภท Pool Suite-The Club และ 1 Bed Pool Suite-The Club) มินิบาร์ ตู้นิรภัย โทรศัพท์ อินเตอร์เนตไร้สาย ไดร์เป่าผม เครื่องทำชาและกาแฟ ทีวีจอแบน เครื่องเล่น DVD เป็นต้น		
ส่วนบริการอื่นๆ	โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย มีการให้บริการอื่นๆ ในบริเวณพื้นที่โรงแรม อาทิ สปา Cenvaree จำนวน 12 ห้อง บริการกีฬาทางน้ำและดำน้ำ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องซาวน่า จากุซซี่ ห้องออกกำลังกาย วอลเล่ย์บอล ห้องประชุม ศูนย์บริการธุรกิจ (Business Centre) ที่จอดรถยนต์จำนวน 18 คัน Childreñ s Club สนามเด็กเล่น และร้านค้าต่างๆ		
ระบบสาธารณูปโภค	ลิฟท์จำนวน 2 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 1 ชุด และลิฟต์สำหรับขนของ 1 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย (เครื่องตรวจจับควันและความร้อน) ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายอากาศ		

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

3. º≈ª√–º√Õ∫º“√¢Õß ç,√ß·√¡‡´Á““ ·º√π¥ÿ≈ª√ √’Õ√ÿ¡ ¡ÿ¡ ∑Ëπ¡¡“ª√–¡“≈ª√–∑Ø√

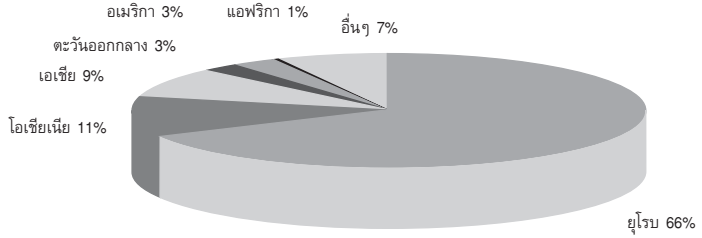
√“¬º“√	√–¬–‡«≈“ª√–µ‘∫µ—Èß ¡°√“§¡ - 31 ∏—π«“§¡ æ.»..						√–¬–‡«≈“ª√–µ‘∫µ—Èß ¡°√“§¡ - 31 ¡’π“§¡ æ.»..
	2545	2546*	2547	2548	2549	2550	2551
รายได้รวมจากการให้บริการ (ล้านบาท)	394	346	446	489	491	456	158
- รายได้จากห้องพัก	263	216	270	300	310	290	106
- รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	96	104	142	155	149	137	44
- รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ	35	26	34	34	32	29	8
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ***	204	165	240	260	255	227	89
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) (ร้อยละ)	75.6	58.1	76.4	84.0	79.0**	66.6**	80.3
อัตราค่าห้องเฉลี่ย (Average Room Rate) (บาทต่อห้องต่อคืน)	4,600	4,894	4,659	4,723	5,198	5,818	7,187

* *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวมได้รับผลกระทบจากการเกิดโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันระบาด (Severe Acute Respiratory Syndrome หรือ SARS) ในปี 2546*

** *ในระหว่างระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 - 31 ธันวาคม 2550 มีการปรับปรุงห้องพักโดยในปี 2549 มีการปรับปรุงห้องพักจำนวน 36 ห้องเป็นเวลา 107 วัน และในปี 2550 จำนวน 71 ห้องเป็นเวลา 75 วัน และจำนวน 86 ห้องเป็นเวลา 105 วัน ดังนั้น หากคิดอัตราการเข้าพักเฉลี่ยจากจำนวนห้องที่ไม่ได้ปิดปรับปรุง อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2549 เท่ากับร้อยละ 83.2 และในปี 2550 เท่ากับร้อยละ 82.6*

*** *รวมเฉพาะรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน โดยไม่รวมรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม*

ทั้งนี้ ในปี 2550 โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย สามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าตามสัญชาติของผู้เข้าพักได้ดังนี้



4. °Õß∑ÿπ«¡ ®–À¡Ø‡«≈Ø ßÀ“√¡À“ª√–™Ø ∑Ø√“ª√–กอบธุรกิจ

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกรวมเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	:	ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท)
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม 30 ปี	:	ไม่เกิน 1,510 ล้านบาท (หนึ่งพันห้าร้อยสิบล้านบาท)
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม	:	ไม่เกิน 80 ล้านบาท (แปดสิบล้านบาท)

5. ∑√æ¬Ø“√ ∑Ø√“ª√–กอบธุรกิจ ßÀ“√¡À“ª√–™Ø ¡Ø“§“√À√◊Õ¡Ø“§“√ª√–กอบธุรกิจ

°Ø“√À√◊Õ¡Ø“§“√ª√–กอบธุรกิจ	¡Ø“§“√À√◊Õ¡Ø“§“√ª√–กอบธุรกิจ (æ√Ø“∑“)	«π∑’Ë¡Ø“§“√ª√–กอบธุรกิจ
บริษัท อเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	3,400	31 พฤษภาคม 2551
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	3,491	17 เมษายน 2551

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

1. «¶°“√®¥À“°≈ª√-,¬™π™“°Õ ßÀ“√¡ ∑√æ¬“Ø∑Ø∑ÿ®∑ÿ«¡®–≈ß∑ÿπ‡æ◊ÕÕ¡®“°Ø“À√Ø ·≈–π,¬∫“¬°“√∫√À“√Õ ßÀ“√¡ ∑√æ¬“ÿ‡æ◊ÕÕ¡®“°Ø“À√Ø

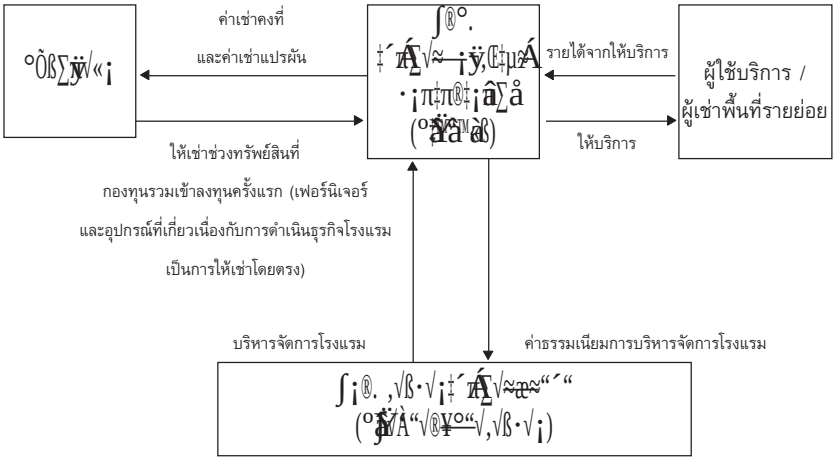
กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยให้บริษัทเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง ดำเนินการเช่าช่วงทรัพย์สินเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ต่อไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และระบบสาธารณูปโภค

(2) ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม

โดยให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และให้ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอีก 3 ปีนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



เพื่อให้การบริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย เป็นไปด้วยความต่อเนื่อง ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย อยู่ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ต่อไป โดยเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม (Hotel Management Agreement) และสัญญาให้ความช่วยเหลือในการดำเนินงาน (Technical Assistance Agreement) เป็นระยะเวลารวม

30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยผู้เช่าช่วงและบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมพิจารณาให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาบริหารโรงแรม

ทั้งนี้ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงต่อกองทุนรวมว่าตลอดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิตามคำมั่นภายใต้สัญญาเช่าช่วงเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าไปอีกเป็นคราวคราวละ 3 ปี

(ข) กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดในข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทโรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ดำเนินการให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้เช่าช่วง (“ผู้เช่าช่วงรายใหม่”) เข้าทำสัญญาเช่าอาคารโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย กับกองทุนรวม เพื่อดำเนินกิจการโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย แทนผู้เช่าช่วงที่ได้ดำเนินการอยู่เดิม โดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องมีข้อสัญญาซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ได้มีการเข้าทำและลงนามโดยกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

(ค) กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดในข้อ (ก) และข้อ (ข) ข้างต้น บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าอาคารโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย เอง เพื่อดำเนินกิจการโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ตามที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการอยู่เดิมโดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องมีข้อสัญญาซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ได้มีการเข้าทำและลงนามโดยกองทุนรวมและผู้เช่าช่วงในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

2. §ª“™ª“ª“ª“

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนด

ข. ค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount)

ค. ค่าเช่าแปรผัน

(¢) Ôµ√“§ä¡™ä ª√ºπ—

ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้

Ôµ√“§ä¡™ä ª√ºπ— = {° x (¢ - § - ß - ® - ©)}

โดยที่

ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในเดือนนั้นๆ (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และ รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)
ค	=	ต้นทุนจากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในเดือนนั้นๆ (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในเดือนนั้นๆ (ค่าใช้จ่ายจากการขายและบริหาร เป็นต้น)
จ	=	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในเดือนนั้นๆ (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม เป็นต้น)
ฉ	=	ค่าเช่าคงที่ (รวมค่าเช่าคงที่ค้างชำระ)

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีใด หากค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้กับกองทุนรวมมาแล้วนั้นมากกว่าค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าช่วงควรจะได้ชำระตามข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าช่วงที่ปรากฏในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (“ค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริง”) กองทุนรวมตกลงจะคืนเงินส่วนต่างให้แก่ผู้เช่าช่วง หรือนำเงินส่วนต่างดังกล่าวไปหักกลบกันกับค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจากผู้เช่าช่วงในวันชำระเงินค่าเช่าช่วงครั้งแรกนับจากวันคำนวณค่าเช่าแปรผัน

หากค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้กับกองทุนรวมมาแล้วนั้น น้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริง ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา

อย่างไรก็ดี ผู้ลงทุนต้องคำนึงว่า กองทุนรวมมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์และการจัดซื้อ จัดหา เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจะไม่เกิน ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย
- ปีที่ 4 ถึงปีที่ 30 นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ร้อยละ 6.8 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในข้อ 5 หัวข้อ *"ใครมีหน้าที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรม"* และส่วนความเสี่ยงของกองทุนรวมในข้อ 2.9 หัวข้อ *"ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน"*

3. °ÕßÇÿ√«¡ πÈ◊Ÿ¥âÕ¡°“√§È”ª√–กันรายได้ค่าเช่า

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงและรับรองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่า ไม่น้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสมตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. จำนวนรวมสะสมไม่น้อยกว่า 84.02 ล้านบาท ในระยะเวลานับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551

ข. จำนวนรวมสะสมไม่น้อยกว่า 381.80 ล้านบาท ในระยะเวลานับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552

ค. จำนวนรวมสะสมไม่น้อยกว่า 679.74 ล้านบาท ในระยะเวลานับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

ง. จำนวนรวมสะสมไม่น้อยกว่า 977.63 ล้านบาท ในระยะเวลานับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554

จ. จำนวนรวมสะสมไม่น้อยกว่า 1,191.47 ล้านบาท ในระยะเวลานับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ครบรอบสี่ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

โดยคำนวณรายได้สะสมดังกล่าวมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

(1) ç√“¬ª√–กันรายได้ หมายถึง รายได้ค่าเช่าในจำนวนที่เกิดขึ้นจริงของกองทุนรวมจากการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วง หลังหักงบประมาณสำหรับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง

ç√"¬™¥ÿ§à‡™ª¡à - ¡é หมายถึง รายได้ค่าเช่าที่คำนวณรวมนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกจนถึงวันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการคำนวณรายได้ของกองทุนรวม ในแต่ละช่วงระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. ถึง จ. ข้างต้น

ç√"¬™¥ÿ§à‡™ª¡à√-°π— ¡é หมายถึง รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในแต่ละช่วงระยะเวลาที่กำหนดในข้อ ก. ถึง จ. ข้างต้น

(2) หากกองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าสะสมน้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสม บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง รายได้ค่าเช่าประกันสะสม ลบด้วยรายได้ค่าเช่า

ให้จำนวนเงินที่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ชำระให้แก่กองทุนรวมดังกล่าวเรียกว่า ç‡ßπª√-°π— à¡‡æ¡Ë

(3) ในกรณีที่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ชำระเงินประกันส่วนเพิ่มให้แก่กองทุนรวม และในการคำนวณรายได้ของกองทุนรวมครั้งต่อมา กองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าสะสม ในจำนวนที่มากกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสม กองทุนรวมตกลงคืนเงินประกันส่วนเพิ่มให้แก่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ในจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนเงินประกันส่วนเพิ่มที่กองทุนได้รับสะสมนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ทั้งนี้ หากการชำระคืนเงินประกันส่วนเพิ่มดังกล่าวต้องทำให้รายได้ค่าเช่าสะสมของกองทุนรวมมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสม ให้กองทุนรวมลดเงินประกันส่วนเพิ่มที่ต้องชำระคืนให้แก่ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เพื่อให้รายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมไม่น้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสม

(4) การประกันรายได้ตามที่กล่าวมาข้างต้นจะเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้กองทุนรวมตกลงและรับทราบว่าบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ไม่ได้วางหนังสือค้ำประกันของธนาคารให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) แต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากระยะเวลา 4 ปีข้างต้น กองทุนรวมอาจมีรายได้น้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสมในจำนวนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ อาทิ ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย หรือหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงภาพลักษณ์และการจัดซื้อ จัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดในข้อ 5 หัวข้อ *"ใครมีหน้าที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรม"*

4. Ç√æ¬å√ß‡Ë¡µÿπÕßÇÿ«¡ÿπ√«¡°Ë“«À√◊Õ¡ÿ°“√ª√–°Õ∫∑√—æ¬å‡§√◊Ë“ß

กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

(1) ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักร

(ก) กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าและ บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้เช่า เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม

(ข) กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์

ในกรณีที่ทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายและค่าสินไหมทดแทนอันเนื่องมาจากความเสียหายดังกล่าวมีจำนวนไม่เกิน 5,000,000 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ดำเนินการรับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากบริษัทผู้เอาประกัน แทนกองทุนรวม โดยผู้เช่าช่วงจะมีหน้าที่ในการส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ทั้งนี้ ตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(ค) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันภัย

(2) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

(ก) กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เป็นผู้เอาประกันภัย

(ข) กองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าช่วง มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์ร่วม

(ค) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันภัย

(ง) ระยะเวลาของความคุ้มครอง 3 ปี

(จ) ความคุ้มครองของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะรวมถึง (1) การชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) และ (2) การสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่า (Loss of Profit)

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ เงินที่ต้องจ่ายพนักงาน ค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกร้องค่าเสียหายและต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกันภัยความเสี่ยงทั้งหมด และรายการอื่นๆ ที่กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก

กองทุนรวม ผู้เช่าช่วง บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และ/หรือ เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด เป็นผู้เอาประกันร่วม โดยผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันภัย

5. „§√¡ÌπÀ√◊Ëπ°“√ª√—∫ª√ÿß√Ÿª·∫∫ ¡Ÿ≈§«“¡À√◊Ëπ

ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงให้ผู้เช่าช่วงและกองทุนรวมมีหน้าที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีมาตรฐานที่ไม่ด้อยไปกว่ามาตรฐานในการให้บริการธุรกิจโรงแรมของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) สำหรับโรงแรมในประเภท ลักษณะและความหรูหรา เช่นเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

(1) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Maintenance) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง เฉพาะกรณีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายจ่ายในการดำเนินการ (Operating Expenses) ของผู้เช่าช่วง

(2) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Maintenance) เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวโดยกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้สอดคล้องกับหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ (2) และข้อ (3) ดังกล่าว กองทุนรวมจะกำหนดงบประมาณโดยคิดเป็นร้อยละของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง และงบประมาณดังกล่าวจะมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

ก. งบประมาณดังกล่าวไม่ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิของกองทุนรวม โดยในรอบปีบัญชีใด ๆ ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในข้อ (2) และข้อ (3) ให้กองทุนรวมถือเอาค่าใช้จ่ายเฉพาะจำนวนที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิของกองทุนรวม

ข. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ (2) และข้อ (3) ข้างต้นจะเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุนที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติเป็นรายปี และจะมีจำนวนรวมไม่เกินกว่าจำนวนงบประมาณประจำปีและ/หรืองบประมาณคงเหลือสะสม

ค. โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนความเสี่ยงของกองทุนรวม ข้อ 2.9 หัวข้อ “ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน” เกี่ยวกับตัวอย่างของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่เพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อกำไรสุทธิสำหรับจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในปีที่มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่ในการซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structural Repair) ของอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย เฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยหากมีเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้างของ

ทรัพย์ที่เช่าที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะร่วมกันเจรจาเพื่อพิจารณาตกลงกันเกี่ยวกับหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าในกรณีดังกล่าว

6. ¢Õâ·µ°≈ß‰¡¡ีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยตรง

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทุนรวมว่าภายใน 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม (ตามที่มีนิยามในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ไม่ว่าโดยการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหาร ที่มีลักษณะเป็นแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจของโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

อย่างไรก็ดี หากการดำเนินธุรกิจของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามเงื่อนไขใดเงื่อนไขหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดในวรรคแรก

ก. สถานที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ใน (1) พื้นที่หาดเฉวงหรือหาดละไม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี หรือ (2) พื้นที่ระหว่างหาดเฉวงหรือหาดละไม ดังกล่าว

ข. การประกอบกิจการดังกล่าวไม่ใช้แบรนด์ (Brand) เซ็นทารา แกรนด์ ในการประกอบธุรกิจ หรือแบรนด์อื่นใดที่มีลักษณะก่อให้เกิดการแข่งขัน โดยตรงกับโรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

7. ¢Õâ·µ°≈ß‰¡¡ีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยตรง

ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยตรง

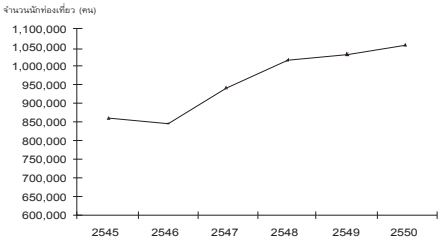
ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย

เกาะสมุยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญและทำรายได้เป็นอันดับ 6 ของประเทศ หรือประมาณร้อยละ 1.88 ของรายได้การท่องเที่ยวภายในประเทศทั้งหมด[1] รองลงมาจากสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ และกระบี่ ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเกาะสมุยในปี 2550 มีจำนวน 1.05 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.81 เมื่อเทียบกับปี 2549 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.41 เมื่อเทียบกับปี 2548 นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังเกาะสมุยมีผลมาจากการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินที่เดินทางมายังเกาะสมุยของ

[1]ที่มา : สรุปสถานการณ์การเดินทางทองเที่ยวภายในประเทศ ปี 2550 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

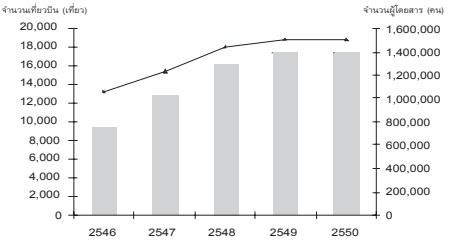
บริษัท สายการบินกรุงเทพ จำกัด และนับตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551 บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ได้เปิดให้บริการเที่ยวบินเดินทางไปกลับระหว่าง กรุงเทพฯ-เกาะสมุย วันละ 2 เที่ยวบิน เพื่อรองรับจำนวนผู้โดยสารที่มีความต้องการเดินทางเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อุตสาหกรรมโรงแรมบนเกาะสมุยมีการเจริญเติบโตตามไปด้วย

กราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังเกาะสมุย



แหล่งที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

กราฟแสดงจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารไปยังเกาะสมุย



แหล่งที่มา : กรมขนส่งทางอากาศ

¿“æ√«¡µ≈“¥,√ß·√¡

ตามข้อมูลที่ได้รับจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้ชี้ให้เห็นว่าจำนวนโรงแรมและห้องพักในเกาะสมุย เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 คิดเป็นอัตรา 5.39% และ 7.85% ต่อปีตามลำดับ จากข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ ปลายปี พ.ศ. 2550 เกาะสมุยมีจำนวนโรงแรมทั้งหมด 403 แห่ง ซึ่งประกอบด้วยห้องพักรวมทั้งหมด 14,405 ห้อง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้จัดแบ่งกลุ่มโรงแรมบนเกาะสมุย โดยอาศัยอัตราค่าเช่าห้องพักเป็นเกณฑ์ได้เป็น 5 กลุ่ม ดังที่แสดงไว้ข้างล่างนี้

- กลุ่มที่ 1 : อัตราค่าเช่าห้องพักสูงกว่า 2,500 บาทต่อคืน
- กลุ่มที่ 2 : อัตราค่าเช่าห้องพักระหว่าง 1,500 - 2,499 บาทต่อคืน
- กลุ่มที่ 3 : อัตราค่าเช่าห้องพักระหว่าง 1,000 - 1,499 บาทต่อคืน
- กลุ่มที่ 4 : อัตราค่าเช่าห้องพักระหว่าง 500 - 999 บาทต่อคืน
- กลุ่มที่ 5 : อัตราค่าเช่าห้องพักต่ำกว่า 499 บาทต่อคืน

ทั้งนี้ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย จัดอยู่ในประเภทกลุ่มที่ 1 ที่มีอัตราค่าเช่าห้องพักสูงกว่า 2,500 บาทต่อคืน ตามเกณฑ์ดังกล่าว ซึ่งเป็นโรงแรมที่เน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน

โรงแรมในกลุ่มที่ 1 บนเกาะสมุย มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากแรงหนุนของการขยายตัวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีอัตราการเข้าพักลดลงเล็กน้อยในปี 2550 ในขณะที่ระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

¢Âª¡ÕÿÕ”π«πÀÕßæ° ®”π«π°ÕßæÕæ° Õµ√““°“√‡¢Ôæ° ·≈–√–¬–‡«≈“°“√‡¢Ôæ° ¢Õß,√ß·√¡„π°≈Ø∑Ë √–À«ÕßªïÕæ.». 2545-2550

¢Âª¡ÕÿÕ	®”π«πÀÕßæ°	®”π«π°ÕßæÕæ°	Õµ√““°“√‡¢Ôæ° (%)	√–¬–‡«≈“°“√‡¢Ôæ°‡©≈Ë(«π)
ปี 2545	2,351	243,298	72.53	5.08
ปี 2546	3,091	245,242	60.44	5.26
ปี 2547	3,550	285,495	69.83	5.85
ปี 2548	4,093	295,585	72.16	6.60
ปี 2549	4,609	321,520	74.74	7.29
ปี 2550	5,798	361,181	68.63	7.71

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

Õ∑Ø“π„πÕπ“§µ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551-2553 คาดว่าจะมีโรงแรมที่เริ่มเปิดดำเนินการได้บนพื้นที่ของเกาะสมุยเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวน 12 แห่ง คิดเป็นจำนวนห้องพักทั้งหมดประมาณ 1,259 ห้อง ในจำนวนนี้จะเป็นโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ

ถึง 7 แห่ง คิดเป็นจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดประมาณ 683 ห้อง สำหรับส่วนที่เหลือมีการบริหารจัดการโดยผู้ดำเนินการท้องถิ่น

รายชื่อโรงแรม	สถานที่ตั้ง	ท้องถิ่น/นานาชาติ	จำนวนห้องพัก/ปีที่สร้างเสร็จ			รวมทั้งหมด
			2551	2552	2553	
1 โนราห์บุรี	เฉวง	ท้องถิ่น	156	-	-	156
2 เมือง สมุย	เชิงมน	ท้องถิ่น	ไม่สามารถระบุได้	-	-	ไม่สามารถระบุได้
3 อิบิส สมุย (กลุ่มเอราวัณ)	บ่อผุด	ท้องถิ่น	250	-	-	250
4 บันยัน ทรี	ละไม	นานาชาติ	-	78	-	78
5 คอนราด เกาะสมุย	พังกา	นานาชาติ	-	65	-	65

รายชื่อโรงแรม	สถานที่ตั้ง	ท้องถิ่น/ นานาชาติ	จำนวนห้องพัก/ปีที่สร้างเสร็จ			รวม ทั้งหมด
			2551	2552	2553	
6 ปาร์ค ไฮแอท สมุย	ท้องครุฑ	นานาชาติ	-	90	-	90
7 ดุสิต ดีทู สมุย	แม่น้ำ	ท้องถิ่น	-	60	-	60
8 ดับเบิลยู รีทรีท แอนด์ เรสซิเด้นท์ เกาะสมุย	แม่น้ำ	นานาชาติ	-	-	75	75
9 วานา เบลลา สมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา (กลุ่มสตาร์วู้ด)	เฉวงน้อย	นานาชาติ	-	-	180	180
10 อินเตอร์คอนติเนนตัล รีสอร์ท	เชิงมน	นานาชาติ	-	-	70	70
11 สิริมายา (กลุ่มอมารี)	เฉวง	ท้องถิ่น	-	-	110	110
12 แมนดาริน โอเรียนทอล	พังกา	นานาชาติ	-	-	125	125
รวมทั้งหมด			406	293	560	1,259

ที่มา : แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

·π«,πâ„πÕπ“§µ

ประเทศไทยยังคงครองความเป็นหนึ่งของจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมากที่สุดในโลก อันเป็นผลจากความแตกต่างในด้านธรรมชาติ สิ่งดึงดูดในทางวัฒนธรรม การเป็นเจ้าของบ้านที่ดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบถ้วนตามมาตรฐานนานาชาติในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

เกาะสมุยเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวในภาคใต้ และยังคงความเป็นตลาดของนักท่องเที่ยวนานาชาติมาเป็นเวลานาน ภาพรวมของอุตสาหกรรมด้านโรงแรมในพื้นที่เกาะสมุยยังคงเป็นสิ่งทีดึงดูดใจ เนื่องจากมีโรงแรมซึ่งมีชื่อเสียงระดับนานาชาติหลายแห่งได้เปิดเผยแผนการลงทุนที่เกาะสมุยต่อไป ซึ่งกลุ่มโรงแรมที่มีชื่อเสียงเหล่านี้ รวมถึงโรงแรมดับเบิลยู รีทรีท แอนด์ เรสซิเด้นท์ โรงแรมคอนราดเกาะสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมบันยัน ทรี ซึ่งเครือข่ายของกลุ่มโรงแรมที่มีชื่อเสียงเหล่านี้จะไม่เพียงแต่ดึงดูดกลุ่มของนักท่องเที่ยวได้มากกว่า แต่ยังทำให้ทั่วโลกได้รู้จักเกาะแห่งนี้ในลักษณะของการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม การแข่งขันกันในระหว่างโรงแรมกลุ่มต่างๆบนเกาะสมุยที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากจะมีจำนวนโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นภายในช่วงเวลา 2-3 ปี ข้างหน้านี้ ซึ่งอาจมีผลทำให้อัตราการเข้าพักลดต่ำลง และอัตราค่าเช่าห้องในทำเลบางแห่งอยู่ในระดับคงที่ได้ในช่วงเวลา 2-3 ปี ต่อไป

ข้อมูลที่สำคัญอื่น ๆ ของกองทุนรวม

1. ผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล

นักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และอาจจะได้รับกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันรายได้สะสมขั้นต่ำของกองทุนรวม ในระยะเวลา 4 ปีแรก โดยสรุปได้ดังนี้

วันที่ครบรอบสี่ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	ยอดรายได้สะสมขั้นต่ำ
วันที่ 31 ธันวาคม 2551	ไม่น้อยกว่า 84.02 ล้านบาท
วันที่ 31 ธันวาคม 2552	ไม่น้อยกว่า 381.80 ล้านบาท
วันที่ 31 ธันวาคม 2553	ไม่น้อยกว่า 679.74 ล้านบาท
วันที่ 31 ธันวาคม 2554	ไม่น้อยกว่า 977.63 ล้านบาท
วันที่ครบรอบสี่ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	ไม่น้อยกว่า 1,191.47 ล้านบาท

หมายเหตุ โปรดศึกษารายละเอียดการรับประกันรายได้สะสม จากข้อ 3. ในส่วน “การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน”

2. °Õß∑ÿπ«¡ª√–กอบกิจการ

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมบริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่งวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำยอดกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาดังกล่าวไปหักออกจากกำไรสุทธิก่อน ซึ่งจะทำให้เงินปันผลที่บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายจากผลการดำเนินงานงวดดังกล่าวนั้นไม่รวมกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม

ส่วนในกรณีที่งวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล หากกองทุนรวมมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของ

กองทุนรวม บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากยอดกำไรสุทธิของกองทุนรวมซึ่งเป็นยอดที่ได้หักรายการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผล ต้องไม่ทำให้เกิดการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่ กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

‡ßÖ¤‰¢‡æÈ¤µ¡ :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่ กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วทุกประการ และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

3. ª®¬„¥∑Ë°≈°√-∑∫Ö¬ª¡¡¬ß≠µ‰Ö‡ßπ≈ß∑ÿ¢Öß°ª∑∑ÿ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนของอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลอันเนื่องมาจากผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย หรือโรคระบาด เป็นต้น ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

* ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดขึ้นจริง เงินปันผลของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนโปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนความเสี่ยงของกองทุนรวม ข้อ 2.9 หัวข้อ *"ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน"* เกี่ยวกับตัวอย่างของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่เพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อกำไรสุทธิสำหรับจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในปีที่มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์ที่จะขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดรอง ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายได้ในทันทีตามความต้องการได้ เนื่องจากปัญหาสภาพคล่องของการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน

4. °“√≈ß∑ÿπ„π°Õß∑ÿπ«¡ ∑Π•“√À√◊Õ ®Ë“ß√“¬À¡Ë«¬ ∑ÿπ√«¡ ¢Õß°Õß∑ÿπ“ß√“™°“√ ¡§«“¡ ‡ÕÕ ·µ°µà“ß®“°°“√≈ß∑ÿπ„π°Õß∑ÿπ«¡ ¢Õß°Õß∑ÿπ«¡ ¢Õß°Õß∑ÿπ“ß√“™°“√À¡Ë«¬

กองทุนรวม CENTARA

(µ≈Ë“ß)	§«“¡ ‡ÕÕ/°“√µ≈Ìß·À≈ß∑ÿπ	(¬Ë“ß)
ตราสารตลาดเงิน	ตราสารหนี้	ตราสารทุน
ลงทุนส่วนใหญ่ในเงินฝาก ตั๋วเงินคลัง	พันธบัตรรัฐบาล	หุ้นสามัญ
ตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน	พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ	หุ้นบุริมสิทธิ
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	หุ้นกู้	ใบสำคัญแสดงสิทธิ

5. ‰¬À≈ß∑ÿπ ‘Ë“ß ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นักลงทุนสามารถซื้อ หรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นตลาดรองของกองทุนรวมได้

6. ‰¬À≈ß∑ÿπ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬ ‰¬À¡Ë«¬

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบุคคลเดียวกันประกอบด้วย

- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด
- ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน อาจมีเพิ่มเติม ซึ่งมีลักษณะตามที่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.11/2550 กำหนด

7. [illegible]

บุคคลข้างต้นหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

วิธีการจองซื้อและจัดสรรหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่มคือ

[illegible]

บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด ให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550

[illegible]

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบันซึ่งบริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนกลุ่ม 2 บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1. [illegible]

   ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกวันทำการในระยะเวลาเสนอขาย

2. [illegible]

   บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน ระหว่างวันที่ 8-18 กันยายน 2551 ในเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือตามเวลาที่ผู้สนับสนุนการขายกำหนด

3. [illegible]

   ผู้จองซื้อต้องจองซื้ออย่างต่ำ 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท

4. §ÿ≥ª√–°Ÿ¡À¡Ø√“¬°“√“ª√–°Õ∫ÕÕ°À¡Ø√“¬ª√–°Ÿ¡À¡Ø√“¬

ไม่มี

5. ‡Õ° “√ª√–°Õ∫ÕÕ°À¡Ø√“¬ª√–°Ÿ¡À¡Ø√“¬

<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

(1) ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

(2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง (Passport) (กรณีเป็นบุคคลที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย) ซึ่งลงนามรับรองความถูกต้อง

(3) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

<u>กรณีนิติบุคคล</u>

(1) ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

(2) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์

(3) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท

(4) ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและเงื่อนไขการลงนาม

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

(6) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

(7) หนังสือรับรองบริษัท (กรณีเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ)

6. «∑°“√ª√–°Õ∫ÕÕ°À¡Ø√“¬ª√–°Ÿ¡À¡Ø√“¬

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเองกับบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนโดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และชำระเงินค่าจองซื้อ ณ วันจองซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อต้องจองซื้ออย่างต่ำ 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งยื่นเอกสารทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการ

กำหนด พร้อมเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนได้ที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่รับการจองซื้อจะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

(1) ออกใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

7. ™”√-‡ßπ§ÿ™Ôß´ÕÕ¡ª√ ·≈-‡¡Ëπ¥

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบันจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ณ วันจองซื้อหน่วยลงทุน

(1) <u>กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการหรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน</u>

ชำระด้วยเงินสด	ก่อน 15.30น.
ชำระด้วยเช็ค	ก่อน 12.00น.

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งจ่ายเงิน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมเซ็นทารา” ที่บริษัทจัดการและผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้เปิดไว้กับ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย และผู้จองซื้อจะต้องเขียนชื่อ นามสกุล สถานที่ติดต่อและหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งจ่ายเงินให้ชัดเจน โดยลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคารหรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือแลกเปลี่ยนเงินโดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

(2) <u>กรณีจองซื้อผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน</u>

ชำระด้วยเงินสดหรือตัดเงินผ่านระบบ ATS	ก่อน 15.30น.
กรณีชำระด้วยเช็ค	ก่อน 12.00น.

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค หรือดราฟต์ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย ç∏≠™ÕßÕÒßÕÕ¡ÕÒßÕßÇÿ«¡‡ÕÁ“√“é ที่ผู้สนับสนุนการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด และผู้จองซื้อจะต้องเขียนชื่อ นามสกุล สถานที่ติดต่อและหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค หรือดราฟต์ให้ชัดเจน โดยลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะทำการรวบรวมเงินค่าจองซื้อในส่วนของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่น เพื่อชำระค่าจองซื้อต่อไป

8. ¡«¶°“√®¥ ¬√À√πà¬≈ßÇÿÕ¬Ø√ß‰√

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องจัดสรรไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอน และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไป ให้แก่บุคคลดังกล่าวเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดได้ต่อเมื่อ เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) หากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก “Small Lot First” โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อ บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณานำใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองฉบับเดียวต่อ บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละแห่ง โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 จองซื้อ

หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์เฉพาะจากผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่มีผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์

(5) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อและยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

(6) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี ใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรทุกราย

9. ¢à®°¥„π°“√®¥ √À∫à¬ß∑ÿπ„À°Ö°ÿ§§≈ „À√Ö°ÿ§§≈ ¡¥ ¬«°π„¥

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด เว้นแต่ผู้จองซื้อดังกล่าวเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 รวมถึงการแก้ไขหรือเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งหมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกองทุนประกันสังคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

10. ¢à®°¥ ∑∏¢Ö°ÿ§§À∫à¬ß∑ÿπ∑Ë®–°°π°«à1 „π 3 ¢Ö°ß®”π«πÀ∫à¬ß∑ÿπ∑Ë®–À∫à¬ß∑ÿπ∑Ë®–À∫à¬ß∑ÿπ∑Ë®–À

°Õß∑ÿπ«¡ ∑Π°“√À¡Ù ßÀπ“ß¡Ù ∑π∑Ø√“¬ª√–®”»Ù π√“¬ª√–®”»Ù π√“¬ª√–®”»Ù π

15. [illegible]

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0 2544 1111

16. [illegible]

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด โทรศัพท์ 0 2675 8403-15

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด โทรศัพท์ 0 2641 3800

17. [illegible]

บัจจุบันยังไม่มีการแต่งตั้ง ทั้งนี้ รายละเอียดในเรื่องการแต่งตั้งระบุไว้ในข้อ 17.2 ของโครงการ

18. [illegible]

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน

บริษัท ไว้ท์ แอนด์ เคส (ประเทศไทย) จำกัด โทรศัพท์ 0 2264 8000

ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาอื่นเพื่อให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวม ตามรายละเอียดในเรื่องการแต่งตั้งที่ระบุไว้ในข้อ 17.1 ของโครงการ

19. [illegible]

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ โทรศัพท์ 0 2470 3626

20. [illegible]

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

สายงานธุรกิจตลาดทุน โทรศัพท์ 0 2470 2213

21. [illegible]

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

โทรศัพท์ 0 2677 2000

°ÕßÇÿ√«¡ Ã∏°“√À√◊Õ ®Ò ®Ò À√◊Õ¡Ã√«¡ÕÕ°À√◊Õ¡Ã√«¡ÕÕ°À√◊Õ¡Ã√«¡ÕÕ°

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

1. §«“¡‡ ÈB,¥¬µ√ßµåÕ°ÕßΣÿ√«¡À√Ø°ÃÕÀπà¬≈ßΣÿ

1.1 §«“¡‡ ÈB,¥¬Σ¬ª

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นรวมถึงปัจจัยทางการเมืองของประเทศ มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าช่วงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

1.2 §«“¡‡ ÈB®“°¿¬Π√√¡™“µ‘Ôÿ¬¿¬·≈–“°“√°Å«π“»¿¬—

การซ่อมแซมที่จำเป็นใดๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกรวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจจะเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัย และได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

1.3 §«“¡‡ ‰®“°°“√‡¢ÕÕ¡ÿ¡ÇÑ°Õß°ÕßÇÑÿ«¡

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

1.4 §«“¡‡ ‰®“°°“√‡ª¡ÿ¡ÇÑ·≈ß„π¡“µ√“°“√ª√–กอบธุรกิจ

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน

ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

1.5 §«“¡‡ Ë‡°Ë‡°ƒÀπà¬≈ß∑ÿ Ô“∑‘(°) √“§“¢ÕßÀπà¬≈ß∑ÿÕ“®¡ª“√‡ª“ÈÕ·°≈ß‰¥â“¬Àπà¬≈ß∑ÿ√“§“ πÕ¢“¬ (¢) °“√¢“¥ ¿“æ§≈ß„π°“√´Ë“¬Àπà¬≈ß∑ÿ„πμ≈“¥À≈°∑√æ¬å„Àª√∑∑∑¬ (§) °“√„™â§«“¡æ¬å√æ¬å ∑∑‘ (NAV) ¢Õß°Õß∑ÿ«¡„π°“√°“√À≈°À∑ (ß) ¡ª√–°“π ∑∑‘¡Àπà¬≈ß∑ÿ¢Õß°Õß∑ÿ«¡ ´Ë“®¡ª√–°“π À“°“√“§“¢Õß Àπà¬≈ß∑ÿ∑Ë°·≈–‡ πÕ¢“¬‡æ¡¡ª√“°“√∑Ë«‰ª«“§“¡æ¬å√æ¬å ∑∑‘¡Àπà¬≈ß∑ÿ¢Õß°Õß∑ÿ «¡„π™“«‡«≈“«“π∑Ë¡ª“√°Õ°·≈–‡ πÕ¢“¬Àπà¬≈ß∑ÿ‡æ¡¡ª

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม รวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการซึ่งกองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด

(ค) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ง) ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมอาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งต่อๆไป ซึ่งราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมูลค่าลดลง ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

1.6 §«“¡‡ ÕÕ®“°¡ÿ¬ÿ§Ã¶°“√‡™ª“ÕÒ ßÀ“√¡Ã√æ¬å√ß ¡Ã¶ (NAV) ¢ÕßÕßÕßÇÃÿ«¡Ò“®¡ÿ¥ÿ¬ÿ§Ã¶°“√‡™ª“ÕÒ ßÀ“√¡Ã√æ¬å√ß ®–¡ÿ¥ÿ¬ÿ§ÃÁ¬°“√ª√–เมินค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

1.7 §«“¡‡ ÕÕ®“°¡ÿ¬ÿ§Ã¶°“√‡™ª“ÕÒ ßÀ“√¡Ã√æ¬å√ß ¢ÕßÕßÕßÇÃÿ«¡ ®–¡ÿ¥ÿ¬ÿ§ÃÁ¬ª√–เมินค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน ในรูปของเงินคืนจากการลดทุนและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

1.8 §«“¡‡ ÕÕ¢ÕßÕßÕßÇÃÿ«¡Ò ßÀ“√¡Ã√æ¬å√ß ª√–เภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

2. §«“¡‡ ËÈ∑ÈÈ«¢Âß°ƒ§«“¡ “¡“√∂„π°“√®¥À“«°“√–,¬™π„π∑√æ¬“กรการเช่าช่วงที่มี ´È- ®π°“√–,¬™π¢Ôß°Ôß∑√π«¡

2.1 §«“¡‡ ËÈ∑ÈÈ¥®“°§«“¡°π°π¢Ôß√“¬¥â

ภายในระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะนำโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ออกหาประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของ (ก) ค่าตอบแทนคงที่จำนวน 225 ล้านบาทต่อปี และ (ข) ค่าตอบแทนที่คำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากการให้บริการสำหรับโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงแสดงให้กองทุนรวมเห็นได้ว่ามีเหตุการณ์ใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญ อาทิ ไข้หวัดนก โดยเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นกรณีชั่วคราว ผู้เช่าช่วงอาจชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าคงที่ โดยไม่ถือว่าผู้เช่าช่วงตกเป็นผู้ผิดนัดและ/หรือ กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง

หากเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณีถาวร กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงจะเจรจากันเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

ทั้งนี้ค่าเช่าในจำนวนที่กองทุนรวมไม่ได้รับชำระในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าดังกล่าวคืนให้แก่กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเช่าตามลำดับดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา

ข. ค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Unpaid Amount)

ค. ค่าเช่าแปรผันตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา

ดังนั้น ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ที่ลดลงอันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ อาทิ การรักษาหรือพัฒนาโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ให้เป็นที่พึงพอใจของผู้ใช้บริการ การให้บริการอย่างมีคุณภาพ และการบำรุงรักษาโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศอย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยในสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าช่วง กองทุนรวมได้มีการกำหนดให้ผู้เช่าช่วงแต่งตั้งบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้กำหนดนโยบายในการบริหารธุรกิจและเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมต่อไป โดยกองทุนรวมได้พิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์และความสามารถในการบริหารจัดการ รวมถึงเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลให้การบริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย มีความต่อเนื่องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงกองทุนรวม

2.2 §«“¡‡ÕÕ®“°°“√·°È‰¢ปัญหาการขาดรายได้ของผู้เช่าช่วงที่เกิดจากการเปิดให้บริการโรงแรมใหม่ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ≈¥≈ßÕ¬ู่ในระหว่างการพิจารณา

ผู้เช่าช่วงมีรายได้หลักจากการให้บริการห้องพักของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ใช้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าช่วงได้รับ

หากในอนาคตการให้บริการห้องพักในเกาะสมุยมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นซึ่งอาจรวมถึงบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ได้ก่อสร้างโรงแรมขึ้นใหม่หรือปรับปรุงโรงแรมที่มีอยู่เดิมให้ดีกว่าโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย อาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่าช่วง และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด อย่างไรก็ดี บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทุนรวมว่าภายใน 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารโรงแรมที่มีลักษณะเป็นแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 3.3 จ. ของโครงการ

2.3 §«“¡‡ÕÕ®“°°“√,Õπ„ÕÕπ“μ“√-°Õ∑ÿπ√«¡,√ß·√¡

ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมได้นำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์โดยให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าตอบแทนคงที่และค่าตอบแทนที่คำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากการให้บริการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดยผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ให้บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ในช่วงระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ หากการโอนใบอนุญาตดังกล่าวเกิดขึ้นโดยไม่สมบูรณ์ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด จะยังคงเป็นผู้ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (çæ√∫. ,√ß•√¡é)

(ข) ยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมด้วยตนเอง ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน พรบ. โรงแรม

หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นได้ภายในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หรือกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน พรบ. โรงแรม ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ได้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าช่วงขาดรายได้ที่ผู้เช่าช่วงควรได้รับจากการประกอบธุรกิจโรงแรม หรืออาจส่งผลให้กองทุนรวมบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาบริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย แทนผู้เช่าช่วง กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดใน พรบ. โรงแรม ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ตามที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น และบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ยังคงเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย อยู่ในช่วงเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการให้บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย แทนผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าวไปพลางก่อน จนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม โดยรายได้ต่างๆ ที่ได้รับจากการบริหารจัดการของบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด จะถือเป็นรายได้ของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะใช้ในการคำนวณค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้กำหนดให้บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

2.4 §«“¡‡ÕÈ“ÕÕ°Ë“¡Ë“ß°“√ª√–กอบกิจการ

อาคารโรงแรมจะได้รับการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารโรงแรมมีความเสียหาย หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโรงแรม รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารโรงแรม อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่ในการซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structural Repair) ของอาคารโรงแรมเฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ในกรณีที่นอกเหนือจากเหตุการณ์ดังกล่าว บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะร่วมกันเจรจาเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับหน้าที่ซ่อมแซมอาคารโรงแรมในกรณีดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมไม่สามารถเจรจาและมีข้อสรุปร่วมกันได้หรือหากกองทุนรวมมีหน้าที่ซ่อมแซมอาคารโรงแรมในกรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโรงแรม ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้ การควบคุมของกองทุนรวมโดยได้กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุนที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติเป็นรายปี และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอาคารโรงแรม รวมถึงการเปลี่ยนงานระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคารโรงแรม ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และลูกค้า การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโรงแรม จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ดังนั้น กองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซม

2.5 §«“¡‡ ËÈ‡√Ëß°“√‡«π§Ø∑Π√æ¬Ø¡ÊÕ¬Ëπ¡À“ß¡À“™π¡À“™π¡À“™π

(ค) หากในการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าทดแทนได้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าวภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าและได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนตกลงจะแบ่งค่าชดเชยดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อสัญญาที่เกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนทรัพย์ที่เช่า

อนึ่ง กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจะชำระค่าชดเชยจำนวนดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาของกองทุนรวมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถพิสูจน์ได้ว่าค่าชดเชยที่คู่สัญญาดังกล่าวได้รับถือเป็นค่าชดเชยที่เป็นสิทธิของกองทุนรวมในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่มีการเวนคืน

2.6 §«“¡ÿ ÈÈ„π°√≥ ∑ÿπ∑ÿπ«¡ÕÕ°“®¡ÿà“ ”À√—∫ß

ที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและ/หรือสัญญาเช่าอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมมีเพียงสิทธิในการได้รับค่าเช่าล่วงหน้าภายใต้สัญญาดังกล่าวคืนตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคารและระบบสาธารณูปโภค โดยจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าหรือหากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงเนื่องจากผู้เช่าช่วงไม่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมอาจมีเพียงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงเท่านั้น ซึ่งค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับชำระคืนดังกล่าวหรือค่าเสียหายอาจมีจำนวนน้อยกว่าความเสียหายที่กองทุนรวมได้รับจริงหรือมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทุนรวมที่คาดว่าจะได้รับหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถชำระค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมได้เลยทั้งจำนวน

2.7 §«“¡‡ Ë‡°Ë°∫—√À“§ÿ¥≠“‡™ª√–°Ø“¬„À¡à

หากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการให้มีการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ตลอดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าช่วง กองทุนรวมอาจต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกแทนผู้เช่าช่วงเดิม ในกรณีดังกล่าวสัญญาเช่าช่วงใหม่อาจมีเงื่อนไขที่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าช่วงเดิม อาทิ เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในจำนวนที่น้อยกว่า หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวอาจไม่เป็นผู้ประกอบการที่มีคุณสมบัติในการยื่นขอใบอนุญาตหรือขอรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม

2.8 §«“¡‡ Ë‡°Ë°∫—√ª√–°Ø¿—¬

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่า กองทุนรวมตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก

2.9 §«“¡‡ Ë‡°Ë°ƒ§«“¡ “¡“√∑„π°“√®ª‡ßπ“ª°“√°Ò°ß°Ò°ß∑ÿπ

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่นักลงทุนได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป รวมทั้งรายได้ของกองทุนรวมประกอบด้วยค่าเช่าแปรผันซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรายได้หลัก โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง และความสามารถของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าช่วงตามที่ได้เข้าค้ำประกันการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

นอกจากนี้ ในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (FF&E) สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดขึ้นจริง เงินปันผลของกองทุนรวมในปีบัญชีดังกล่าวจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินปันผลของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับทราบถึงตัวอย่างของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่เพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อกำไรสุทธิสำหรับจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในปีที่มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ข้อมูลดังต่อไปนี้แสดงถึงตัวอย่างประมาณการรายได้ของการดำเนินการโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย รายได้ของกองทุนรวม (ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วง) และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ สมุย โดยเป็นข้อมูลของรอบปีบัญชีของกองทุนรวมที่ต่อเนื่องกัน

	µ«Ò¬ãß„π√-¬‡«≈“ 15 ªï π∫ß™“«π∑Ë®ß∑Ø¡Ë«¡ ‡Ëπ«π√«¡		µ«Ò¬ãß¿“¬À√◊Õ 15 ªï π∫ß™“«π∑Ë®ß∑Ø¡Ë«¡ ‡Ëπ«π√«¡	
(À√◊Õ : ≈È“π∫“∑ (ª√–¡“≥))	ª√–∑Ë¡Ë“¡ ·≈–¬Ë“¡ ¿“æ≈Ø¡“≥ª√–¡“≥ §√Ë“ß	ª√–∑Ë¡Ë“¡ ¿“æ≈Ø¡“≥ª√–¡“≥ §√Ë“ß	ª√–∑Ë¡Ë“¡ ·≈–¬Ë“¡ ¿“æ≈Ø¡“≥ª√–¡“≥ §√Ë“ß	ª√–∑Ë¡Ë“¡ ¿“æ≈Ø¡“≥ª√–¡“≥ §√Ë“ß
รายได้รวมของโรงแรม	776	815	1,852	1,909
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	398	419	948	977
งบประมาณเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์	53	55	126	130
ค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์ (จ่ายจริง)	-39	-95	-93	-316
งบประมาณเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์ (คงเหลือ)	14	-40	33	-186
งบประมาณเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์ (สะสมจากปีก่อนหน้า)	40	0	186	0
รายได้ของกองทุนรวม (ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วง)				
รายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)	381	399	876	902
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	-10	-10	-12	-10
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ (ตามจำนวนที่จ่ายจริง)				
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งย่อย	-39	-41	-93	-95
ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่	0	-54	0	-220
กำไรสุทธิของกองทุนรวม	332	294	772	576

ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นข้อมูลประมาณการเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบปัจจัยความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม กองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย หรือการดำเนินการของกองทุนรวมจะมีรายได้ตามจำนวนที่ระบุข้างต้น รวมถึงกองทุนรวมไม่สามารถรับรองได้ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และ/หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงภาพลักษณ์จะไม่มีจำนวนที่มากไปกว่าจำนวนที่ระบุข้างต้น

นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบัน ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

2.10 §«“¡‡ÕÕ®“°“√≈ß∑Ø√«¡ ´Ø“®·µ°µà“ß®“°“√≈ß∑Ø√«¡ ∑∏°“√„π√Ø“¡ª√–°Õ∑Ø√«¡ ¬Ø“°“√

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสภาวะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากการคาดการณ์ของกองทุนจากการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ที่ได้รับจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด และ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) อีกทั้งข้อมูลทางอุตสาหกรรม และข้อมูลอื่นๆ ตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และมีการประเมิน และการตั้งข้อสมมติฐาน สำหรับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งมีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน หรือไม่ถูกต้องได้

2.11 §«“¡‡ÕÕ®“°§«“¡¢Ø¥ÿ¬Ø“ß°“√ß¬π‡æ◊Ø°Õß°Ø√Ø¡ ´Ø“®°Ø“√„π°“√ª√–°Õ∑Ø√«¡ ¢Õß°Ø√Ø¡∑Ø√«¡

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาทิ

- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) มีฐานะเป็น (ก) เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (เฉพาะในส่วนอาคาร และระบบสาธารณูปโภค) (ข) ผู้ถือหุ้นใหญ่คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของ บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (เฉพาะในส่วนที่ดินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม) (ค) ผู้ถือหุ้นใหญ่คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของ บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์จำกัดซึ่งมีฐานะเป็นผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และ (ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม (อาจรวมถึงหน่วยลงทุนที่ถือโดยบริษัทในเครือของ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน))

- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทในเครืออาจสนับสนุนบริหารหรือลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโรงแรมที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลให้รายได้จากการดำเนินธุรกิจดังกล่าวลดลงและกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าช่วงรวมถึงกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทุนรวมว่าภายใน 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เว้นแต่เป็นการประกอบธุรกิจที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขใดเงื่อนไขหนึ่งดังต่อไปนี้

ก. สถานที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ใน (1) พื้นที่หาดเฉวงหรือหาดละไม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี หรือ (2) พื้นที่ระหว่างหาดเฉวงหรือหาดละไม ดังกล่าว

ข. การประกอบกิจการดังกล่าวไม่ใช้แบรนด์ (Brand) เซ็นทารา แกรนด์ ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

2.12 §«“¡‡ Ëß‡°Ëœ°ƒ—√≥’Total Loss ¿“¬À≈ß@“°√-¬‡«≈“ 15 ªï ∑Ø®“°«π∑Ë®ß∑Ø√«¡‡¢ÕßÕ√§√ÈÕ√°

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกกำหนดว่า ภายหลังจาก 15 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หากมีกรณี Total Loss (ตามที่กำหนดในข้อ 3.5.3 (1)) เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้มีสิทธิเลือกว่าจะก่อสร้าง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกขึ้นใหม่โดยมีลักษณะที่เป็นสาระสำคัญไม่ด้อยไปกว่าเดิม หรือไม่ก็ได้

หากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องอาทิ มีการก่อสร้างอาคารโรงแรมและระบบสาธารณูปโภคขึ้นใหม่โดยมีลักษณะสาระสำคัญในด้านรูปแบบหรือลักษณะการใช้งานที่แตกต่างไปจากที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะได้รับคืนค่าเช่าล่วงหน้าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคารและระบบสาธารณูปโภคในจำนวนรวมดังต่อไปนี้

(ก) จำนวนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของกระแสเงินสดที่นำมาคำนวณมูลค่าของค่าเช่าชำระล่วงหน้าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคารและระบบสาธารณูปโภคในระยะเวลานับจากวันครบรอบปีที่ 4 นับแต่วันที่เกิดกรณี Total Loss จนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว

(ข) จำนวนเท่ากับค่าสินไหมทดแทนภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ (ซึ่งจะชดเชยเป็นรายได้ของกองทุนรวมในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับจากวันที่เกิดกรณี Total Loss)

ในกรณีดังกล่าว ค่าเช่าล่วงหน้าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับดังกล่าวข้างต้นอาจน้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่าล่วงหน้าที่กองทุนรวมได้ชำระจริงภายในระยะเวลาเดียวกัน (นับจากวันที่เกิดกรณี Total Loss จนถึงวันครบระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)

นอกจากนี้ ในกรณีดังกล่าว ไม่ถือว่าบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ตกเป็นผู้ผิดสัญญารวมถึงกองทุนรวมไม่มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ดังนั้น กรณีที่กองทุนรวมมีเพียงสิทธิในการได้รับค่าเช่าล่วงหน้าคืนภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องนั้นอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1.	**§à¸™ãà¡ÃÃ¡ÃÃ¡ÃÃ

3.7.	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามจ่ายจริง
3.8.	ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามจ่ายจริง
3.9.	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามจ่ายจริง ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
3.10.	ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย และ/หรือการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	
	3.9.1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้
	3.9.2 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งต่อไป	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้
4.	**§Ø¬Ø™ÕÕ¬„π°“√,¶„...≥“ ª√–™“ ¡ÕπÕ“À“√ ¡À“ß¡ÕπÕ“À“√ ∑ÿπ°Ö√“°“√ÕÕßÇÿ«¡ (√Ø¬–¬–¬ÕßÇÿ«¡ §Ø¬Ø™ÕÕ¬Ø√Ø¬å ÇÿÕ¬Ø™ÕßÕßÇÿ«¡)**	
4.1.	ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
4.2.	ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
5.	**Ò¡µ√“ ª√–™“§Ø¬Ø™ÕÕ¬ÕÕ¬ µÕ¬Ø™ÕßÕßÇÿ«¡ Ç∏“**	
5.1.	อัตราส่วนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.00

คำเตือน / ข้อแนะนำ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บลจ.กสิกรไทย จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นี้ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ บลจ.กสิกรไทย
- บลจ.กสิกรไทยอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบลจ.กสิกรไทยเช่นเดียวกันกับที่ บลจ.กสิกรไทยลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด โดยบลจ.กสิกรไทยจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

À¡ß ÕÕ™Ë¥π©∫∫π∑Ë∫ √«¡¢Ë¥¬„™ÕÕ¡¡ ≥ «π∑Ë21 ßÀ“§¡ 2551

สิทธิของผู้ลงทุน Right of Investors :

1. สิทธิในการได้รับทราบชื่อบริษัทจัดการทุกแห่งที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลเป็นผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน
   The right to obtain a list of all management companies which have delegated any individuals or juristic persons to be the distributors.

2. สิทธิในการรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว
   The right to obtain information concerning the names and addresses of the Management Company, underwriters and distributors, as well as the names, addresses and identification numbers of staff who perform the duty of selling and redeeming investment units of such juristic persons.

3. สิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยลงทุนที่ได้รับคำแนะนำเพื่อซื้อหน่วยลงทุนนั้น ตลอดจนรับทราบคำเตือนและคำอธิบายเกี่ยวกับความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยลงทุน
   The right to obtain information concerning the risks related to investment units recommended to buy as well as warnings and explanation of the risks of investment in investment units.

4. สิทธิในการรับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ลงทุนหรือต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่อยู่ในขั้นตอนดำเนินการเพื่อการควบกองทุนรวมหรือการรวมกองทุนรวม
   The right to obtain the facts which substantially affect the rights and benefits of investors or investment decision, such as the sale of investment units of a mutual fund which is under the process for amalgamation or merger of mutual funds.

5. สิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ค่าธรรมเนียมหรือผลตอบแทนที่ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุน
   The right to obtain information concerning conflict of interest, such as fees or returns which a distributor may receive from the buying or redemption of investment units.

6. สิทธิในการแสดงเจตนาว่าไม่ต้องการรับการติดต่อในลักษณะที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (Cold Calling) ผู้ลงทุนมีสิทธิดังนี้

   The right to declare an intent to refuse any contact without a request of investor (cold calling), in which case the investor shall have the following rights:

   1. ขอทราบชื่อผู้ติดต่อ ชื่อนิติบุคคลที่ผู้ติดต่อสังกัด

      To request the name of contact person and name of juristic person which the person making contact performs duties for.

   2. วัตถุประสงค์ในการติดต่อ

      The objective of the contact.

   3. สิทธิที่ผู้ลงทุนจะแสดงเจตนาว่า ไม่ต้องการได้รับการติดต่อ

      The right of the investor to declare an intent not to be contacted.

7. สิทธิของผู้ลงทุนที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบันที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนหรือขายคืนหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องของ

   The right of non-institutional investors to cancel a purchase order or redemption order in the case of cold calling.

°“√√ÈÕß‡Àµÿ
Complaint

1. วิธีการร้องเรียน

   Procedures for making a complaint

   ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการร้องเรียนโดยทางวาจาที่มีการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรที่เกี่ยวกับ

   The investor can make a complaint in writing, including a verbal complaint which is recorded in writing, concerning.

   - การดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือผู้สนันสนุนการขายและการรับซื้อหน่วยลงทุน หรือ

     The business operation of the Company or its diatributors, or

   - การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานบริษัทหรือของผู้สนันสนุนการขายและการรับซื้อหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ

     The performance of duties by the staff of the Company or its distributors which are substantial or

- เกี่ยวกับการปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการที่บริษัทหรือผู้สนันสนุนการขายและการรับซื้อหน่วยลงทุนต้องถือปฏิบัติ เช่น กระทำไม่สุจริต ประพฤติผิดจรรยาบรรณ หรือขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวม หรือหนังสือชี้ชวนของกองทุน หรือการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อลูกค้า หรือการกระทำใดๆที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของลูกค้าเป็นต้น

  An act in violation of laws, regulations or orders of the authorities which must be observed by the Company or its distributors for example, a dishonest act, an act in violation of the code of ethics or in contravention of the mutual fund management project or the fund prospectus, the disclosure of material information to customers or any act which causes damage to the assets of customers, etc.

2. สถานที่ร้องเรียน

   Place for making a complaint

- บริษัทจัดการ

  Management Company

  ส่วนบริการลูกค้า

  บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

  252/38-41 อาคารเมืองไทย ภัทร 1 ชั้น 31 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง

  เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

  โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทรสาร 0 2276 2239

  e-mail : Ka.customer@Kasikornasset.com

  Customer Service Department

  Kasikorn Asset Management Co., Ltd.

  252/38-41 Muang Thai-Phatra Office Tower 1, 31st Floor,

  Ratchadaphisek Road, Kwaeng Huay Kwang, Khet Huay Kwang,

  Bangkok 10320

  Telephone No. 0 2673 3888 Facsimile No. 0 2276 2239

  e-mail : Ka.customer@Kasikornasset.com

- ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน
  สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  ชั้น 15 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
  เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
  โทรศัพท์ 0-2263-6000 http://www.sec.or.th
  The Office of the Securities and Exchange Commission
  15th Floor, GPF Witthayu Towers, 93/1 Wireless Road, Kwaeng Lumpini,
  Khet Patumwan, Bangkok 10330
  Telephone No. 0-2263-6000 http://www.sec.or.th

- ผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนทุกแห่ง
  All fund distributors

252/38-41 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1 ชั้น 30-32
ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0 2673 3999 โทรสาร 0 2673 3900
252/38-41 Muang Thai-Phatra Office Tower 1, 30th-32nd Floor,
Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10320 Tel : +66 2673 3999 Fax : +66 2673 3900
e-mail : ka.customer@kasikornasset.com website : www.kasikornbankgroup.com