



EXCELLENCE

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ GOLD PROPERTY FUND : GOLDPF

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บลจ. กสิกรไทย จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ บลจ. กสิกรไทย
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย ทั้งนี้ผู้ที่ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์มากได้
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 30 หรือ 60

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT 泰华农民基金



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนมี 2 ส่วน คือส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และค่าเตือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
ลักษณะสำคัญของกองทุน	3
วัตถุประสงค์ของกองทุน	3
นโยบายการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน	4
1. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แฟร์แมริออท	4
2. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	6
3. มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน	8
4. สิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า	8
5. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม	9
6. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)	12
7. การลงทุนในอนาคต	15
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	16
การเสนอขายหน่วยลงทุน	17
การจองซื้อหน่วยลงทุน	17
1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุน	18
2. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	18
3. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	18
4. วิธีการชำระค่าซื้อหน่วยลงทุน	19
5. การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยผู้ลงทุนต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น	21
วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	21
การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์	22
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	23
ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน	23
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	35
คำเตือน / ข้อแนะนำ	36

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน
- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บลจ. กสิกรไทย จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ บลจ. กสิกรไทย
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นและส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้
- กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนมีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 30 หรือ 60

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ Gold Property Fund : GOLDPF



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ Gold Property Fund : GOLDPF

ลักษณะสำคัญ

ประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าเป็นการแน่นอนประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำร้องขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วันนับแต่วันจดทะเบียนเป็นกองทุนรวม

อายุโครงการ

ไม่กำหนดอายุ

จำนวนเงินลงทุนของโครงการ มูลค่าที่ตราไว้ ประเภท จำนวนและราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

จำนวนเงินลงทุนของโครงการ	ไม่เกิน 2,060 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 206 ล้านหน่วย
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	มูลค่าที่ตราไว้บวกด้วยค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

การขายหน่วยลงทุน

มูลค่าขั้นต่ำของการซื้อ 10,000 บาท และทวีคูณของ 1,000 บาท

วัตถุประสงค์ของกองทุน

เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หรือโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท อยู่ในปัจจุบัน

1. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แฟร์แมริออท

(ก) ลักษณะโครงการเมย์แฟร์แมริออท

เจ้าของโครงการ เมย์แฟร์ แมริออท	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งมีบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้ง	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับสวนสาธารณะลุมพินี สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลมและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	15 มีนาคม 2546
ผู้บริหารโครงการ เมย์แฟร์แมริออท	ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของแมริออทอินเตอร์เนชั่นแนล บีวี ซึ่งเป็นผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และโรงแรมระดับสากล การบริหารงานดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารงานซึ่งมีอายุสัญญาจ้างบริหารงานเหลืออยู่ประมาณ 16 ปี ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาหรือขยายอายุของสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างบริหารงาน
จำนวนและลักษณะของห้อง (Suite)	โครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ประกอบไปด้วยพื้นที่ทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 16,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นประเภท สตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน โดยมีห้องนอนรวมทั้งหมด 263 ห้องนอน โดยขนาดของห้อง (Suite) มีตั้งแต่ 54 ถึง 184 ตารางเมตร
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	สิ่งอำนวยความสะดวกอันได้แก่ ตู้নিরภัยโทรทัศน์สายตรง อุปกรณ์ต่ออินเทอร์เน็ต รวมถึงอุปกรณ์ที่ให้ความบันเทิงที่ทันสมัย เช่น ทีวี เครื่องเล่น DVD เครื่องเสียงและห้องครัว เป็นต้น
ส่วนบริการกลาง	ประกอบด้วยส่วนบริการกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถจำนวน 175 คัน Business Centre ห้องประชุม ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ ห้องชานาจากุซซี่ ห้องออกกำลังกาย สปา และ Kid's Club

ระบบสาธารณูปโภค	ลิฟท์จำนวน 6 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟต์โดยสาร 3 ชุด ลิฟท์สำหรับขนของ 1 ชุด และลิฟต์ในส่วนในพื้นที่จอดรถ 2 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายอากาศด้วยการใช้น้ำ (Water Chiller) ซึ่งมีส่วนช่วยในการประหยัดไฟ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในโครงการ เมย์แฟร์แมริออท
ผู้ออกแบบ	ผู้ออกแบบอาคาร บริษัท พาล์มเมอร์แอนด์เทอร์เนอร์ จำกัด สำนักงานประเทศไทย
ผู้ออกแบบและตกแต่งภายใน	ริชมอนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล แห่งลอนดอน Architects & Designer International
ผู้ออกแบบภูมิสถาปัตย์	Green Architects Company Limited

(ข) โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทได้จัดหาผลประโยชน์ทั้งในรูปแบบโรงแรมโดยคิดค่าบริการเป็นรายวัน และในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน โดยลูกค้าที่ทำสัญญาเป็นรายเดือนในช่วงระหว่างเดือน มกราคม 2549 ถึง กันยายน 2549 จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 7.25 เดือน สิ้นปี 2549 โครงการเมย์แฟร์แมริออทมีสัดส่วนการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบโรงแรมต่อการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ต่อ 50

ในปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออทมีโครงสร้างรายได้ ดังต่อไปนี้

	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
รายได้รวมจากการให้เช่า และบริการ และรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	155.22	180.64	216.00
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	151.85	173.98	206.74
- รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	3.37	6.66	9.26
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	75.6%	81.0%	82.2%
อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)*	1,013	1,083	1,281

*คำนวณจากพื้นที่ใช้สอยรวม 16,000 ตารางเมตร เฉลี่ย 95 ตารางเมตรต่อห้อง

(ค) ข้อมูลลูกค้า

ในปี 2549 โครงการเมย์แฟร์เมริอท สามารถแบ่งประเภทลูกค้าได้ตามรายละเอียดดังนี้

ประเภท การจัดหาประโยชน์	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ค่าห้อง
- เพื่อการอยู่อาศัย	50	41
- เพื่อธุรกิจ	22	28
- เพื่อการท่องเที่ยว	28	31

นอกจากนี้ยังสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าตามสัญชาติของผู้เข้าพักได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด
สหรัฐอเมริกา	23
ไทย	17
ออสเตรเลีย	4
ญี่ปุ่น	10
ฮ่องกง	7
สิงคโปร์	6
กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง	6
อื่นๆ	27

2. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(ก) สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า

กองทุนรวมจะเช่าที่ดินที่เช่าตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
2494	9	498	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามแห่ง)	กรุงเทพฯ	0-3-88	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
3770	31	1031	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามแห่ง)	กรุงเทพฯ	0-2-70	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
						รวมเนื้อที่ 1-2-58	

กองทุนรวมจะเช่าอาคารที่เช่ามีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของอาคารที่เช่า	รายละเอียดใบอนุญาต
อาคารตึก 26 ชั้น ชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ที่จอดรถ จำนวน 175 คัน	<ul style="list-style-type: none"> ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 235/2545 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2545 ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ ป. 4 /2549 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2549
ส่วนภัตตาคาร พื้นที่ 156 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> ใบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 936/2547 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2547 ใบรับรองอาคาร เลขที่ 243/2548 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2548

ทั้งนี้ สัญญาเช่าระยะยาวจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนดังนี้

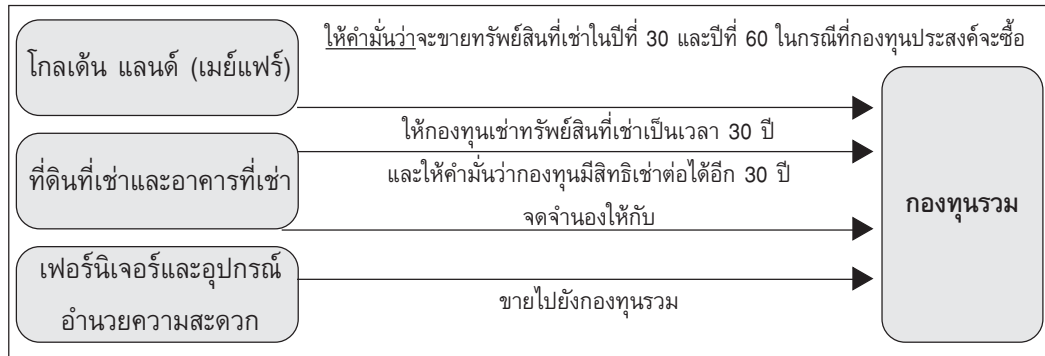
ผู้ให้เช่า	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์)
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับกองทุน
สิทธิต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันว่ากองทุนมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี
ค่าเช่า	กองทุนจะชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารครั้งเดียวเต็มจำนวนในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
หลักประกัน	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่ กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและ อาคารของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารหรือตลอดระยะเวลาที่โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ยังคงมีหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ ต่อกองทุนอยู่โดย <ul style="list-style-type: none"> จัดจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเมย์แพร์ แมริออทแก่กองทุน ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันหน้าที่ของ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ในการให้กองทุนต่ออายุ สัญญาเช่าได้อีก 30 ปี และ จัดให้มีการจำนำหุ้นแกรนด์ เมย์แพร์ แก่กองทุน
การประกันภัย	กองทุนจะจัดให้มีการประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าโดยระบุให้กองทุน เป็นผู้รับผลประโยชน์

นอกจากนี้กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ณ วันที่ครบกำหนดสัญญา
เช่าในปีที่ 30 หรือ ปีที่ 60 ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2.4 ของโครงการ

(ข) ลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

กองทุนจะซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แพร์แมริออท จากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์)

อนึ่ง การลงทุนที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปเป็นไปตามแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน

- (ก) มูลค่าที่กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,033,000,000 บาท (สองพันสามสิบล้านบาท) โดยมูลค่าดังกล่าวรวมสิทธิการเช่าระยะยาวอายุ 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี และการลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
- (ข) ราคาประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	2,200,000,000	21 ธันวาคม 2549
บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด	2,351,000,000	22 พฤศจิกายน 2549

4. สิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 โดยกำหนดราคาซื้อขายกันไว้ล่วงหน้าตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารดังมีรายละเอียดเบื้องต้นต่อไปนี้

- (ก) หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 30 ราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้ามีมูลค่าเท่ากับ 405,000,000 บาท ซึ่งจะชำระในวันที่มีการจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่เช่า
- (ข) หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อ ทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าในปีที่ 60 ราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้ามีมูลค่าเท่ากับ 984,000,000 บาท ซึ่งจะชำระในวันที่มีการจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินที่เช่า

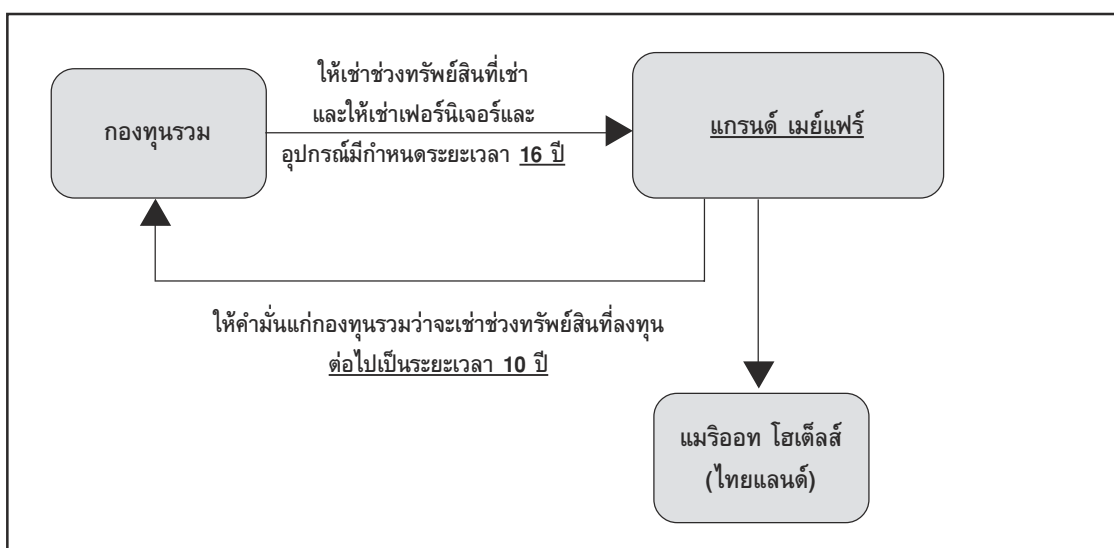
ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร ระหว่าง โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) กับกองทุน

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนจะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดข้างต้น ราคาซื้อขายจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าที่ได้จัดทำขึ้นไม่เกิน 6 เดือนก่อนหน้าวันที่กองทุนซื้อทรัพย์สิน

ทั้งนี้ สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิทธิตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารระหว่าง โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) และกองทุน โดยกองทุนไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการได้มาซึ่งสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เข้านั้น

5. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม

กองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่ แกรนด์ เมย์แพร์ เพื่อให้แกรนด์ เมย์แพร์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แพร์แมริออทอย่างต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แพร์จะดำเนินการให้บริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการเมย์แพร์แมริออทต่อไปเช่นเดิม โดยรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนสามารถสรุปได้ดังนี้



หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่แกรนด์ เมย์แพร์ จะมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร”) ซึ่งสามารถสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนได้ดังนี้

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์																		
ผู้เช่าช่วง	แกรนด์ เมย์แพร์ ซึ่งมีบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัดเป็นผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99																		
ทรัพย์สินที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า • ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ 																		
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของที่พักอาศัยการเช่า จำนวน 162 ห้องพัก (residences) ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แพร์ แมริออท ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แพร์ ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการเมย์แพร์ แมริออทและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น																		
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี																		
สิทธิต่ออายุสัญญา	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและบริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ</p>																		
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ดังนี้</p> <p>(ก) อัตราค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน</p> <p>(ข) อัตราค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้</p> $\text{อัตราค่าเช่าแปรผัน} = \{ก \times (\text{ข} - \text{ค} - \text{ง})\} - \{จ + \text{ฉ} + \text{ช}\}$ <p>โดยที่</p> <table border="1"> <tr> <td>ก</td> <td>=</td> <td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91</td> </tr> <tr> <td>ข</td> <td>=</td> <td>รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออท ในเดือนนั้น (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษ จ่ายให้แก่ หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขาย ทรัพย์สินส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกันเป็นต้น)</td> </tr> <tr> <td>ค</td> <td>=</td> <td>ค่าเช่าคงที่</td> </tr> <tr> <td>ง</td> <td>=</td> <td>ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)</td> </tr> <tr> <td>จ</td> <td>=</td> <td>ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน</td> </tr> <tr> <td>ช</td> <td>=</td> <td>ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการเมย์แพร์แมริออท</td> </tr> </table>	ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91	ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออท ในเดือนนั้น (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษ จ่ายให้แก่ หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขาย ทรัพย์สินส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกันเป็นต้น)	ค	=	ค่าเช่าคงที่	ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)	จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน	ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการเมย์แพร์แมริออท
ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91																	
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการเมย์แพร์แมริออท ในเดือนนั้น (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษ จ่ายให้แก่ หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขาย ทรัพย์สินส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกันเป็นต้น)																	
ค	=	ค่าเช่าคงที่																	
ง	=	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ไม่รวมภาษีซื้อขาย และส่วนของธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น)																	
จ	=	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียน																	
ช	=	ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการเมย์แพร์แมริออท																	

	<p>ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค- ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชีใดๆ ตามที่ปรากฏในงบการเงินของแกรนด์ เมย์แพร์ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วต่ำกว่า 80,000,000 บาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก) ปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="651 432 1391 913"> <thead> <tr> <th>ผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค- ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</th> <th>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท</td> <td>ร้อยละ 90</td> </tr> <tr> <td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท</td> <td>ร้อยละ 89</td> </tr> <tr> <td>หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท</td> <td>ร้อยละ 87</td> </tr> <tr> <td>น้อยกว่า 50,000,000 บาท</td> <td>ร้อยละ 85</td> </tr> </tbody> </table> <p>ในรอบปีบัญชีใด หากค่าเช่าแปรผันทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้กับกองทุนมาแล้วนั้น มากกว่า ค่าเช่าแปรผันซึ่งผู้เช่าควรจะได้รับชำระ ซึ่งคำนวณได้จากอัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผันที่ปรับเปลี่ยนตามตารางข้างต้นกองทุนรวมตกลงจะคืนเงินส่วนต่างให้แก่ผู้เช่า โดยหักจากค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ในปีถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญา</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ค่าเช่าของสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจแตกต่างไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในโครงการนี้</p>	ผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค- ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)	หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท	ร้อยละ 90	หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท	ร้อยละ 89	หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท	ร้อยละ 87	น้อยกว่า 50,000,000 บาท	ร้อยละ 85
ผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค- ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก)										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 70,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 80,000,000 บาท	ร้อยละ 90										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 60,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 70,000,000 บาท	ร้อยละ 89										
หากเท่ากับหรือมากกว่า 50,000,000 บาท แต่น้อยกว่า 60,000,000 บาท	ร้อยละ 87										
น้อยกว่า 50,000,000 บาท	ร้อยละ 85										
<p>การรับประกัน ค่าเช่า</p>	<p>โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แพร์ เมริออทที่กองทุนจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 ถึง 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน ในรอบระยะเวลาบัญชีใดรอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จะชำระเงินให้แก่กองทุนในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)</p>										
<p>หลักประกัน</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำนองโครงการเมย์แพร์ เมริออทให้แก่กองทุน ● ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. หน้าที่ของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น 2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนยอมรับและ 3. คำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา ● ดำเนินการให้โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำนำหุ้นผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง 										

<p>การประกันภัย</p>	<p>กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการ ชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และการสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนและผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกันตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และกองทุนจะเป็นผู้รับประกันภัยสำหรับส่วนที่เหลือทั้งหมดโดยที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนหมายถึงจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ เงินที่ต้องจ่ายพนักงานค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกร้องค่าเสียหายและต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกันโดยความเสี่ยงภัยทั้งหมด และรายการอื่นใดที่กองทุนและผู้เช่าจะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนให้กับกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง</p>
---------------------	--

6. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight)

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนมีความน่าสนใจดังนี้

- (ก) กองทุนได้รับสิทธิในการเช่าโครงการเมย์แฟร์แมริออทเป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี

กองทุนสามารถเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการเมย์แฟร์แมริออทเป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี(หากกองทุนใช้สิทธิดังกล่าวระยะเวลาการเช่าของกองทุนจะรวมเป็นระยะเวลา 60 ปี) ซึ่งจัดเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุยาวเมื่อเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว อายุของสัญญาเช่าที่ยาวขึ้นสามารถตีความได้ว่ากองทุนมีโอกาสที่นานขึ้นในการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่าที่จะกลับมาเป็นรายได้ของกองทุนในอนาคต

- (ข) กองทุนยังมีสิทธิที่จะเป็นเจ้าของในโครงการเมย์แฟร์แมริออท โดยมีสิทธิที่จะซื้อโครงการเมย์แฟร์แมริออท ในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 โดยกำหนดราคาซื้อขายกันไว้ล่วงหน้า ตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร

โครงการเมย์แฟร์แมริออท จัดเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพียงไม่กี่แห่งบนถนนหลังสวนที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร (Freehold) (ปัจจุบัน โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร และจะเป็นผู้ให้เช่าแก่กองทุนตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร) ดังนั้น การที่กองทุนได้รับสิทธิที่จะซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท จาก โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 ในราคาซื้อขายที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้าย่อมหมายถึงโอกาสที่จะครอบครองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคารของโครงการเมย์แฟร์แมริออทดังกล่าว

หากกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเมย์แฟร์แมริออตดังกล่าว ย่อมหมายถึงกองทุนสามารถจัดหาผลประโยชน์จากโครงการเมย์แฟร์แมริออตได้ตลอดไป (Perpetual) ไม่จำกัดแค่เพียงระยะเวลาการเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3.2.2 (ก)

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนจะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดข้างต้น ราคาซื้อขายจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าที่ได้จัดทำขึ้นไม่เกิน 6 เดือนก่อนหน้าวันที่กองทุนซื้อทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนดในอนาคต

(ค) โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการพักอาศัยที่มีคุณภาพ ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

อาคารของโครงการเมย์แฟร์แมริออต ได้รับการออกแบบโดยบริษัท พาล์มเมอร์แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด สำนักงานประเทศไทย โดยมีริชมอนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล แอ่งลอนดอน เป็นผู้ออกแบบ ตกแต่งภายใน แต่ละห้องชุดได้รับการตกแต่งตามมาตรฐานของ แมริออตอินเตอร์เนชั่นแนล บีวี โครงการเมย์แฟร์แมริออต เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 เป็นต้นมา ปัจจุบันโครงการเมย์แฟร์แมริออตอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท แมริออต โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของแมริออตอินเตอร์เนชั่นแนล บีวี เป็นผู้บริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมระดับสากล

การบริหารงานดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารงานลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2543 ซึ่งมีอายุสัญญาเหลืออยู่ประมาณ 16 ปี เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาหรือขยายอายุของสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างบริหารงาน

นอกจากนี้ โครงการเมย์แฟร์แมริออต ยังสามารถขยายฐานลูกค้าได้มากขึ้นผ่านช่องทางการขายของเครือแมริออต โดยมีโปรแกรมและสิทธิพิเศษร่วมกับเครือแมริออตสำหรับลูกค้าที่เข้าพักซึ่งทำให้ได้เปรียบเหนือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หลายแห่งที่ตั้งอยู่บริเวณถนนหลังสวน

(ง) โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีความยืดหยุ่นสูงเนื่องจากสามารถจัดหาผลประโยชน์ทั้งในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม

โครงการเมย์แฟร์แมริออต เป็นโครงการที่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งคิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน และมีอายุสัญญาเช่าช่วงมากกว่า 1 เดือนขึ้นไป ซึ่งสามารถสร้างรายได้ที่ค่าเช่าที่แน่นอนให้กับกองทุนได้ในระดับหนึ่ง

ในขณะเดียวกัน เพื่อตอบสนองการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโครงการเมย์แฟร์แมริออต ยังสามารถที่จะจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบโรงแรม การคิดอัตราค่าเช่าเป็นรายวัน และสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งนับว่าเป็นผลประโยชน์ทางอ้อมต่อกองทุน เนื่องจากจะส่งผลให้กองทุนได้รับค่าเช่าในส่วนค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นด้วย

ดังนั้น จึงสามารถกล่าวได้ว่ารายได้จากเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะเป็นส่วนที่ช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของกระแสเงินสด (Downside Protection) ในขณะที่รายได้จากโรงแรม ซึ่งสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงกว่า จะเป็นส่วนที่ช่วยให้ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนมากขึ้น

(จ) โครงการเมย์แฟร์แมริออท ตั้งอยู่บนถนนหลังสวนซึ่งอยู่ใจกลางของย่านที่เป็นที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

ถนนหลังสวนซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเมย์แฟร์แมริออทเป็นย่านที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และเป็นทำเลที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทข้ามชาติชั้นนำเลือกพักอาศัย นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการเมย์แฟร์แมริออทยังอยู่ใกล้กับสวนสาธารณะลุมพินีสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลม และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม ซึ่งก็นับเป็นทำเลที่ตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยและนักท่องเที่ยว เพราะสามารถเดินทางได้โดยสะดวก

(ฉ) อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี

อุตสาหกรรมที่พักอาศัยและ โรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ ซึ่งรวมถึงความคลี่คลายทางการเมือง การคาดการณ์เศรษฐกิจที่จะโตอย่างต่อเนื่อง ในปี 2550 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเพิ่มขึ้นจากการเปิดสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึง การสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากภาครัฐ

(ช) มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง

โครงการเมย์แฟร์แมริออท มีรายได้รวม เท่ากับ 155, 181 และ 216 ล้านบาท ในปี 2547 ปี 2548 และ ปี 2549 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเจริญเติบโตของรายได้รวมเท่ากับ ร้อยละ 17 และร้อยละ 19 ต่อปีตามลำดับ โดยมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 80 ทั้งใน ปี 2548 และปี 2549

(ซ) คำประกันค่าเช่าของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นระยะเวลา 5 ปี

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จึงให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนโดยการเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 ถึง 2554 ทั้งนี้ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3. ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

(ฅ) ข้อสัญญาในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนอันเป็นสาระสำคัญเพื่อการประสานผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน ในเบื้องต้น บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่ง

เป็นเจ้าของทรัพย์สิน และโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ก็เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในแกรนด์ เมย์แพร์ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25 ถึง 33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนที่ออก และเสนอขายครั้งแรกโดยตกลงที่จะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ซึ่งการมีข้อตกลงดังกล่าวน่าจะมีส่วนช่วยให้ราคาหน่วยลงทุนภายหลังจาก การเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

- (ญ) โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) และผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนเพื่อเป็นการประกัน การปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) อยู่ในฐานะผู้ให้เช่า และ สัญญาเช่าช่วงซึ่งผู้เช่าช่วงอยู่ในฐานะผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าช่วง ที่ดินและอาคาร (ตามแต่กรณี)

โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จะจัดจ้างโครงการเมย์แพร์แมริออทให้แก่กองทุน อีกทั้งยังมี การค้าประกันโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ การจำหน่ายหุ้นแกรนด์ เมย์แพร์ ที่ถืออยู่ทั้งหมดโดยโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ให้กับกองทุน ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ให้นักลงทุนมั่นใจในการดำเนินงานของโครงการ เมย์แพร์แมริออทจะเป็นไปอย่างเรียบร้อย

7. การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด

ทั้งนี้ กองทุนจะทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าให้เช่าช่วงหรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุน นอกจากนี้การลงทุนในอนาคต รวมถึงการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นที่ เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้
 - (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
 - (ข) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
 - (ค) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เพื่อทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่เหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

การเสนอขายหน่วยลงทุน

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุน

9 เมษายน 2550

ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน

วันที่ 18 ถึงวันที่ 26 เมษายน 2550

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

- บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ฝ่ายวาณิชธนกิจ ชั้น 19 อาคารธนาคารกสิกรไทย เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. 0 2696 0000
- อื่น ๆ [ที่จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน]

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะกรุงเทพมหานคร 10140 และสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ โทร. 0 2888 8888
- อื่น ๆ ที่จะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การออกซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปในราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและตามระยะเวลาเสนอขายที่ระบุในหนังสือชี้ชวน โดยบริษัทจัดการจะเสนอขายเองและเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่มคือ

ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง รวมทั้งหมดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบันซึ่งบริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและเอกสารการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนทุกวันทำการในระยะเวลาเสนอขาย

2 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

2.2 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ซึ่งลงนามรับรองความถูกต้อง
- (2) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วมและเลขที่บัญชี ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่อยู่ถือหน่วยลงทุนรับเงินปันผล หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

2.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์
- (2) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
- (3) ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและเงื่อนไขการลงนาม
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
- (5) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย หรือสำเนารายการเดินบัญชี (Statement) ที่ระบุชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วมและเลขที่บัญชี ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่อยู่ถือหน่วยลงทุนรับเงินปันผล หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี

3 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้สนใจจองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ด้วยตนเองกับบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนโดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อแสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนโดยระบุรายละเอียดต่างๆ ให้ครบถ้วนชัดเจนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) และชำระเงินค่าจองซื้อตามวิธีการในข้อ 17.5 ภายในวันปิดการขายเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่ได้กำหนดในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกผู้จองซื้อต้องจองซื้ออย่างต่ำ 10,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท โดยกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน พร้อมทั้งยื่นเอกสารทั้งหมดตามที่บริษัทจัดการจะกำหนด พร้อมเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนที่บริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือตัวแทนสนับสนุนที่รับการจองซื้อจะส่งมอบหลักฐานการจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อ

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (ก) ออกใบหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 20
- (ข) ผ่าหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

4 วิธีการชำระค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (ก) กรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบัน

- (1) กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการหรือ บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ใบจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1.1) หากทำการจองซื้อภายในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายไม่เกิน 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยให้ลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หรือชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน

ในการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งจ่ายเงินผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนต้องขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อเข้าบัญชีเงินฝากกระแสรายวันหรือบัญชีออมทรัพย์ในนาม “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอมสังหาริมทรัพย์โกลด์” หรือ “กองทุนรวมอมสังหาริมทรัพย์โกลด์” ที่บริษัทจัดการได้เปิดไว้กับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และผู้จองซื้อจะต้องเขียนชื่อนามสกุล สถานที่ติดต่อและหมายเลขโทรศัพท์ลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งจ่ายเงินให้ชัดเจน และผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการโอนเงินหรือแลกเปลี่ยนเงินโดยจ่ายให้ธนาคารต่างหากจากจำนวนเงินที่จองซื้อ

- (1.2) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหลังเวลา 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอนเท่านั้น

บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

- (2) กรณีจองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นนอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อโดยมีวิธีการชำระเงินดังนี้

(2.1) หากทำการจองซื้อภายในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ไม่เกิน 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือเรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน โดยให้ลงวันที่ไม่เกินวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย หรือชำระเป็นเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”)

(2.2) หากทำการจองซื้อในวันทำการก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหลังเวลา 12.00 น. ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขาย ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) เท่านั้น

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบโอนเงินอัตโนมัติจะกระทำเฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นนอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลบังคับแล้วในวันจองซื้อ ส่วนการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ชี้ดพร้อมส่งจ่ายบัญชีกระแสรายวันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่น นอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อไว้ด้านหลังโดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะทำการรวบรวมเงินค่าจองซื้อในส่วนของตน และส่วนของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นนอกเหนือจาก บมจ. ธนาคารกสิกรไทย เพื่อทำการโอนเข้าบัญชี “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์” ต่อไป

- (ข) กรณีผู้ลงทุนประเภทที่ 1 หรือผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่จองซื้อหน่วยลงทุนอาจจะชำระเงินค่าจองซื้อภายหลังจากที่ทราบผลการจัดสรรแล้ว ทั้งนี้ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย

กรณีวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นวันหรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนไปแล้ว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ยกเว้นกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ลงทุนสถาบัน

ผู้จองซื้อที่ได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้วจะยกเลิกการจองซื้อและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อในบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนใดๆ (ถ้ามี) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นผลประโยชน์ของกองทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

5 การจองซื้อหน่วยลงทุน การชำระเงิน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนโดยผู้ลงทุนต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น

ให้การจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศตามที่กำหนดในข้อ 16 ของนิยามของผู้ลงทุนสถาบันในโครงการ (“ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ”) ที่ประสงค์จะให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจะดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศ รายเดียวหรือหลายราย และภายใต้การจองซื้อพร้อมกันหรือแยกต่างหากจากกัน โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของนักลงทุนสถาบัน) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศประสงค์จะจองซื้อที่ตรงกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นจองซื้อแทนผู้ลงทุนต่างประเทศดังกล่าว
- (ข) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นอาจจะสำรองจ่ายค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการแทนผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศดังกล่าวตามจำนวนรวมของหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศได้รับการจัดสรรจริง ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 18
- (ค) ในกรณีที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 17.7 ให้บริษัทจัดการดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 17.7

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- (1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 บริษัทจัดการจะจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแต่จะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- (2) หากผู้ลงทุนประเภทที่ 1 จองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจัดสรรให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2

- (3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 จะทำโดยใช้หลัก “Small Lot First” โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 ใบจองซื้อต่อผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายบริษัทจัดการสงวนสิทธิพิจารณาใบจองซื้อดังกล่าวมารวมกันและจัดให้เหลือเพียงใบจองเดียวต่อผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายแต่ละแห่ง โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท ให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายจนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขายซึ่งไม่รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนประเภทที่ 1 จองซื้อ หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- (4) ในกรณีที่มีผู้ลงทุนประเภทที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนประเภทที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์
- (5) ผู้จองซื้อรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อหรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรรจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกการจองซื้อ และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร
- (6) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามใบจองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นทันทีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการออกและจัดส่งใบยืนยันการจองซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี ใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรทุกราย

การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเมื่อกองทุนได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้ว บริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 60 วันนับแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด 252/38-41 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1 ชั้น 30 - 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320 โทรศัพท์ 0 2673 3999 โทรสาร 0 2673 3898
ผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการ	บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 99.99
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โทร. 0 2544 1111
นายทะเบียน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โทร. 0 2470 1976-83
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด โทร. 0 2677 2000
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาสต์) จำกัด โทร. 0 2634 8500 บริษัท บรูค เรียวเอสเตทจำกัด โทร. 0 2652 6300

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน รายละเอียดบางส่วนในเอกสารฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นและ/หรือ ความคลาดเคลื่อนของการประมาณการต่างๆ ที่ได้ระบุไว้ที่นี้ รวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต

ทั้งนี้ กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน โดยส่วนที่เป็นอัตราแปรผันจะเป็นรายได้หลักของกองทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนหรือผู้ถือหุ้นรายลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทาง

การเงินและการลงทุนของกองทุน และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุน ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน

2. ความเสี่ยงทางการเมือง

ในวันที่ 19 กันยายน 2549 กองทัพไทยได้เข้ายึดอำนาจการปกครองทางการเมืองจากรัฐบาลของนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร ซึ่งคณะปฏิรูปฯ ได้ยกเลิกการเลือกตั้งที่กำลังจะมีขึ้น และยกเลิกรัฐธรรมนูญที่ใช้บังคับขณะนั้น ยกเลิกสภาผู้แทนราษฎร ห้ามการประท้วง ควบคุมและตรวจสอบการเผยแพร่ข่าวสาร และการประกาศกฎอัยการศึก โดยหัวหน้าคณะปฏิรูปฯ ซึ่งเรียกตัวเองว่า “คณะปฏิรูปการปกครองในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข” ได้ออกคำสั่งคณะปฏิรูปฯ ลงวันที่ 21 กันยายน 2549 โดยมีคำมั่นที่จะจัดตั้งรัฐบาลใหม่ภายใต้ระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขภายในระยะเวลา 1 ปี ต่อมาคณะปฏิรูปฯ ได้ประกาศร่างรัฐธรรมนูญในวันที่ 27 กันยายน 2549 และแต่งตั้งให้พล.อ. สุรยุทธ์ จุลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรีคนใหม่ รวมทั้งได้มีการประกาศรายชื่อคณะรัฐมนตรีและแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ โดยคณะปฏิรูปฯ ได้เปลี่ยนสถานะของตนเองมาเป็นคณะมนตรีความมั่นคงแห่งชาติ ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการปฏิรูปฯ จะไม่มีการนองเลือดกัน แต่ก็มีเหตุการณ์เกิดขึ้นบางเหตุการณ์ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการเมืองการปกครองภายใต้การบริหารของรัฐบาลชุดปัจจุบันและคณะมนตรีความมั่นคงแห่งชาติ เช่น เหตุการณ์ระเบิด 8 จุด ในกรุงเทพมหานครเมื่อคืนวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ปะทะกันดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าความสั่นคลอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ ทางไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) และหรือผู้เช่าช่วงจะได้เตรียมมาตรการเพื่อลดความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5. ความเสี่ยงจากการไม่ต่อระยะเวลาการเช่าเมื่อครบปีที่ 30

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กองทุนจะทำกับไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) นั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าวไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกหนึ่งคราวเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนจะมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ยินยอมให้กองทุนเช่าต่อไป หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของไกลเดิน แลนด์ (เมย์แฟร์) เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนจึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยให้ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุน นอกจากนี้ กองทุนได้จัดให้ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนได้

6 ความเสี่ยงจากการไม่โอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนเมื่อครบปีที่ 30 หรือปีที่ 60 เมื่อกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจาก โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์)

ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่า 30 ปีและ 60 ปี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจาก โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนจะมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารตามคำมั่นที่ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนอาจไม่ได้รับโอนที่ดินและอาคารตามสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) เป็นต้น เนื่องจากการโอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

กองทุนจึงได้จัดให้ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทุนเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อช่วยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนจากการที่ไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนได้

7. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

8. ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

9. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

10. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนจะเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

11. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

12. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ

กองทุนนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน ในรูปของเงินคืนจากการลดทุน และส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

กองทุนจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุน

ทั้งนี้ สัดส่วนของอัตราค่าเช่าคงที่เท่ากับ 4 ล้านบาทต่อเดือนหรือ 48 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.33 ของเงินทุนของโครงการเท่านั้น รายได้ค่าเช่าที่เหลือที่กองทุนจะได้รับเป็นอัตราแปรผันซึ่งอาจมีความผันผวนตามฤดูกาล (seasonal)

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องเช่า การที่มีจำนวนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

3. ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรม

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการรับโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งผู้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนแล้ว ซึ่งการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมย่อมจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ทั้งนี้โดยปกติแล้วการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมน่าจะใช้เวลาโดยประมาณตั้งแต่ 1 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน แล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการเมย์แฟร์แมริออท เพราะในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมดังกล่าว โครงการเมย์แฟร์แมริออทจะสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เท่านั้น และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนจะได้รับ

อย่างไรก็ดี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนโดยเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 ทั้งนี้ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3. ของรายละเอียดโครงการฉบับนี้

4. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 20 ปีโดยประมาณ โดยทั่วไป โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะไม่มีวันหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษารายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่าช่วงยังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุน เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

(1) ความเสี่ยงจากสัญญา

(ก) การยกเลิกสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าช่วงที่กองทุนจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้เพียงแหล่งเดียวของกองทุน ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง กองทุนอาจยกเลิกสัญญาเช่าช่วงและหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง จนวนกว่ากองทุนดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิในการบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถบังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร หรือไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจา

ตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลงเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

(ข) การไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ภายใต้โครงสร้างของโครงการ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) จะให้กองทุนเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี และกองทุนจะซื้อและ/หรือรับโอนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แพร์แมริออทจากโกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) และกองทุนจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนไปดำเนินการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงโดยมีระยะเวลาการเช่าในเบื้องต้นประมาณ 16 ปี เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนตามหัวข้อ “การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน” ข้างต้น นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนจากกองทุน หากกองทุนมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขบางประการตามสัญญาเช่าช่วง

(ค) กระบวนการและระยะเวลาในการบังคับหลักประกัน

โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) และผู้เช่าช่วงได้ตกลงที่จะให้หลักประกันตามที่ได้ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ หนึ่ง ในการบังคับหลักประกันอาจต้องใช้ระยะเวลาตามสมควรขึ้นอยู่กับประเภทของหลักประกันและจำนวนคดีที่ค้างพิจารณาอยู่ในศาล ตามรายละเอียดดังระบุไว้ข้างล่างนี้

ในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และขอให้ศาลบังคับคดีจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน โดยการนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติจะมีการฟ้องร้องผู้ค้ำประกันไปพร้อมกับลูกหนี้ที่ผิดสัญญา ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากในการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ลงทุนมีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

ในการบังคับจำหน่ายหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นๆ กองทุนจะต้องแจ้งต่อผู้เข้าช่วงล่วงหน้าถึงเจตนาในการบังคับจำหน่าย ซึ่งหลังจากนั้น กองทุนจะสามารถนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้จำหน่ายไว้ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งในกรณีต่างๆ ไป ขึ้นตอนตั้งแต่การบอกกล่าวบังคับจำหน่ายจนถึงการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 เดือน

ในส่วนของการบังคับจำหน่ายนั้น กองทุนจะต้องดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและขอให้ศาลบังคับจำหน่าย โดยการนำทรัพย์สินที่จำหน่ายออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชดเชยความเสียหายของกองทุน ซึ่งในกรณีปกติ ขั้นตอนทางกฎหมายในการฟ้องร้องบังคับคดีและการบังคับจำหน่ายอาจต้องใช้เวลานานพอสมควร เนื่องจากการพิจารณาคดี ศาลจะพิจารณาคดีตามลำดับที่มีการยื่นต่อศาลไว้ และเมื่อศาลตัดสินคดีแล้ว จะต้องนำทรัพย์สินที่จำหน่ายออกขายทอดตลาดซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ต้องดำเนินการอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีดังกล่าว กองทุนอาจไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาดในทันที ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุน นอกจากนี้ หากขณะที่มีการบังคับจำหน่ายและขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เข้ามีมูลค่าลดลง เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอาจไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่กองทุนควรได้รับ

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ผู้เข้าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากใบอนุญาตเปิดโรงแรมของผู้เข้าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบต่อผู้เข้าช่วง กล่าวคือจะทำให้ผู้เข้าช่วงไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ การที่ผู้เข้าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้จะเป็นเหตุเลิกสัญญา และกองทุนจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง จนกว่ากองทุนดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทุนจะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาและมีสิทธิบังคับหลักประกันซึ่งหากกองทุนไม่สามารถใช้บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้น หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนได้ กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน

- (3) การลดลงของระดับความต้องการประกอบธุรกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่ใช้ห้องพักในทรัพย์สินที่เช่าเป็นนักธุรกิจ พนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับปัจจัย การลงทุน การประกอบกิจการในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของ ประเทศไทย ทั้งนี้ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการในประเทศไทยลดลงไม่ ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาหรือ เดินทางภายในภูมิภาคมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงอาจได้รับ ผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศ เช่นการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) โรคไข้หวัดนก หรือโรคอื่นใดในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอหิวาต์ และ สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ณ วันที่จัดทำหนังสือชี้ชวน แม้ว่าการ ปฏิรูปดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อ และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ยังคงมีความมั่นคงพอสมควร แต่ก็ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกัน อย่างรุนแรงหรือเกิดความสั่นคลอนทางการเมืองในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อ กองทุนด้วย

6. การหาผู้สัญญาเช่าช่วงรายใหม่

หากสัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลงโดยมิได้มีการต่ออายุ หรือหากใบอนุญาตเปิดโรงแรมถูก ยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทุนก็จะต้องหาผู้สัญญาเช่าช่วงรายใหม่แทนผู้เช่าช่วง โดยผู้สัญญา ดังกล่าวจะต้องได้รับใบอนุญาตเปิดโรงแรม ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนได้ให้ความเห็นแก่ บริษัทจัดการว่าจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย เจ้าหน้าที่ได้ให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตหรือขอรับโอนใบอนุญาต ดังกล่าวได้

ความล่าช้าในการจัดหาผู้เช่าช่วงที่ได้รับอนุญาตรายใหม่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้เช่าช่วงใน ลักษณะธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะมีผลต่อผลประกอบการของกองทุน อนึ่ง ในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนจะมี สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและมีสิทธิบังคับหลักประกัน ซึ่งหากกองทุนไม่สามารถ บังคับหลักประกันได้ตามขั้นตอนและในเวลาอันควร กระแสรายได้ของกองทุนอาจหยุดชะงักหรือลดลง เป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุน

7. การประกันภัย

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าโดยระบุให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

อย่างไรก็ดี ในส่วนการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) และการสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า

โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ได้แก่ จำนวนเงินค่าเช่าคงที่ เงินที่ต้องจ่ายพนักงาน ค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกชดเชยค่าเสียหาย และต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกันภัยความเสี่ยงภัยทั้งหมด และรายการอื่นใดซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน (Fixed Charge) ให้กับกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง

8. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนซึ่งมีค่าเช่าแปรผันเป็นรายได้หลัก โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง และความสามารถของโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ในการชำระเงินค่าเช่าแทนผู้เช่าช่วงตามที่ได้เข้าค้ำประกันการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง และความสามารถของกองทุนในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

9. ผลประกอบการจริงของกองทุนอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในรายละเอียดโครงการฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากการคาดการณ์ของกองทุนจากการ Due Diligence ที่ได้รับจากบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) อีกทั้งข้อมูลทางอุตสาหกรรม และข้อมูลอื่น ๆ ตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และมีการประเมิน และการตั้งข้อสมมติฐาน สำหรับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งมีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุน ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน หรือไม่ถูกต้องได้

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่หักโดยตรงจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1. ค่าธรรมเนียมการขาย (front-end fee)	ไม่เกิน 0.50
1.2. ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (back-end fee)	ไม่มี
1.3. ค่าธรรมเนียมในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (switching fee)	ไม่มีบริการนี้
1.4. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ไม่เกินร้อยละ 3.00
2. ค่าใช้จ่ายที่หักโดยตรงจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1. ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	อัตราที่นายทะเบียนกำหนด
2.2. ค่าธรรมเนียมการโอนเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน	อัตราที่สถาบันการเงินกำหนด
2.3. ค่าธรรมเนียมการหักเงินจากบัญชีของผู้ซื้อหน่วยลงทุน	อัตราที่สถาบันการเงินกำหนด
2.4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษ	อัตราที่นายทะเบียนกำหนด
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม*** (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน)	
3.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.0 และไม่เกินกว่า 3 ล้านบาทต่อปี
3.2. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05
3.3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.075
3.4. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 3.00 ของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้
3.5. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ****	
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1. ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 1.0 ของจำนวนเงินทุนของโครงการ
4.2. ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

* เป็นค่าธรรมเนียมที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

คำเตือน / ข้อแนะนำ

1. ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน
2. ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย
3. บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบเพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับและดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
4. บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ ผู้ที่สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอคู่มือได้ที่บริษัทจัดการตัวแทน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 9 เมษายน 2550

สิทธิของผู้ลงทุน Right of Investors

1. สิทธิในการได้รับทราบรายชื่อบริษัทจัดการทุกแห่งที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลเป็นตัวแทนสนับสนุนเพื่อการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุน The right to obtain a list of all management companies which have delegated any individuals or juristic persons to be the sale and redemption agents
2. สิทธิในการรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและตัวแทนสนับสนุน รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว The right to obtain information concerning the names and addresses of the Management Company, underwriters and supporting agents, 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. สิทธิในการได้รับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ลงทุนหรือต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่อยู่ในขั้นตอนการดำเนินการเพื่อการควบกองทุนรวมหรือการรวมกองทุนรวม 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 ค่าธรรมเนียมหรือผลตอบแทนที่ตัวแทนอาจได้รับจากการซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุน The right to obtain information concerning conflict of interest, such as fees or returns which an agent 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. ขอรหัสชื่อผู้ติดต่อ ชื่อนิติบุคคลที่ผู้ติดต่อสังกัด to request the name of contact person and name of juristic person which the person making contact performs duties for.
 2. ขอดูบัตรประจำตัวผู้ติดต่อ to request the identification card of the person making contact.
 3. วัตถุประสงค์ในการติดต่อ the objective of the contact.
 4. สิทธิที่ผู้ลงทุนจะแสดงเจตนาว่า ไม่ต้องการได้รับการติดต่อ the right of the investor to declare an intent not to be contacted.
7. สิทธิของผู้ลงทุนที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบันที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนหรือขายคืนหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ The right of non-institutional investors to cancel a buy order or redemption order in the case of cold calling.

การร้องเรียน Complaint

 1. วิธีการร้องเรียน Procedures for making a complaint
ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการร้องเรียนโดยทางวาจาที่มีการบันทึกเป็น

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

- การดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือตัวแทน หรือ the business operation of the Company or its agent, or
- การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานบริษัทหรือของตัวแทนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ the performance of duties by the staff of the Company or its agent which are substantial or
- เกี่ยวกับการปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการที่บริษัทหรือตัวแทนต้องถือปฏิบัติ เช่น กระทำไม่สุจริต ประพฤติผิดจรรยาบรรณ หรือขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวม หรือหนังสือชี้ชวนของกองทุน หรือการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อลูกค้า หรือการกระทำใดๆที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของลูกค้า เป็นต้น an act in violation of laws, regulations or orders of the authorities which must be observed by the Company or its agent 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 กลีกรไทย จำกัด
252/38-41 อาคารเมืองไทย ภัทร 1 ชั้น 31 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2673 3999 โทรสาร 0-2673 3898
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 3999 Facsimile No. 0-2673 3898
e-mail : Ka.customer@Kasikornasset.com
- **ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน**
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ชั้น 15 อาคารดีทีแฮลิ้ม ทาวเวอร์สบี 93/1 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2252-3220 โทรสาร 0-2256-7711 <http://www.sec.or.th>

The Office of the Securities and Exchange Commission
15th Floor, Diethelm Tower B, 93/1 Wireless Road, Kwaeng Lumpini,
Khet Patumwan, Bangkok 10330
Telephone No. 0-2252-3220 Facsimile No. 0-2256-7711
<http://www.sec.or.th>
- **ผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนทุกแห่ง all fund distributors**

252/38-41 อาคาร สำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1 ชั้น 31-32
ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทร าร 0 2673 3898
252/38-41 Muang Thai-Phatra Office Tower 1, 31st-32nd Floor,
Rachadaphisek Road, Huaykwang, Bangkok 10320 Tel : +66 2673 3888 Fax : +66 2673 3898
e-mail : ka.customer@kasikornasset.com website : www.kasikornbankgroup.com



www.kasikornbankgroup.com



KAsset Call Center 0 2673 3888