



Asset Management plc.

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ

MFC Patong Heritage Property Fund



เพื่อนสนิททางการลงทุน

(M-PAT)

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2557

หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

- ชื่อโครงการจัดการ: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ
- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ): MFC Patong Heritage Property Fund
- ชื่อย่อ: M-PAT
- ประเภทโครงการ: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ลักษณะโครงการ: ระบุเฉพาะเจาะจง
- ประเภทการลงทุน: อสังหาริมทรัพย์
- อายุโครงการ: ไม่กำหนดอายุโครงการ
- จำนวนเงินทุนของโครงการ: ไม่เกิน 1,050 ล้านบาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาท)
- เงินไ้: ไม่มี
- มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน: 10 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุน: 105,000,000 หน่วย (หนึ่งร้อยห้าล้านหน่วย)
- ประเภทหน่วยลงทุน: ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย: 10 บาท
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ: 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท(หนึ่งร้อยบาท)
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม: วันที่ 12 พฤษภาคม 2557
- Risk Spectrum

ความเสี่ยงต่ำ/
มีความซับซ้อนต่ำ

ความเสี่ยงสูง/
มีความซับซ้อนสูง

1	2	3	4	5	6	7	8
กองทุนรวม ตลาดเงินที่ ลงทุนเฉพาะ ในประเทศ	กองทุนรวม ตลาดเงินที่ ลงทุนใน ต่างประเทศ บางส่วน	กองทุน พันธบัตร รัฐบาล	กองทุนรวม ตราสารหนี้	กองทุนรวม ผสม	กองทุนรวม ตราสารทุน	กองทุนรวม หมวด อุตสาหกรรม	กองทุนรวมที่ ลงทุนใน ทรัพย์สิน ทางเลือก
						↑ M-PAT	

คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

• การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในห้องชุด จำนวน 183 หน่วย ในอาคารชุด “ป่าตองไนท์ พลาซ่า” รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ” (Patong Heritage Hotel) (โครงการโรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ) รวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ บนที่ดินและอาคารชุด ตลอดจนทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบในการก่อให้เกิดรายได้ของโรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ ที่อยู่ในบริเวณรอบโรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ อาทิเช่น ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออกรถยนต์ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน (ทางด้านทิศเหนือ) ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอร์ริเทจ อาทิเช่น ที่จอดรถของโครงการ (จำนวนที่จอดรถที่กองทุน สามารถจอดได้มีจำนวนมากกว่า 70 คัน ซึ่งมีจำนวนเพียงพอตามที่กำหนด) สวนตกแต่ง ห้องน้ำสำหรับสระว่ายน้ำ และห้องเครื่องสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยกองทุนจะซื้อทรัพย์สินจากบริษัท ป่าตอง เฮอร์ริเทจ จำกัด (จำนวน 155 หน่วย) บริษัท ดี ป่าตอง เฮอร์ริเทจ 2555 จำกัด (จำนวน 28 หน่วย) บริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด ตามลำดับ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2424, 2425 และ 11407 น.ส.3ก. เลขที่ 5577, 7294, 7297, 7298 และ 7299 ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ที่ 205/16 ซอยฟ้าประทาน ถนนราชฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางสรุปอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สินที่จะลงทุน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เลขที่โฉนด/น.ส.3ก.
บริษัท ป่าตอง เฮอร์ริเทจ จำกัด	ห้องชุด จำนวน 155 หน่วย	1-3-1.5	โฉนดเลขที่ 2424
บริษัท ดี ป่าตอง เฮอร์ริเทจ 2555 จำกัด	ห้องชุด จำนวน 28 หน่วย		
บริษัท ประมวลศรี จำกัด	ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออกรถยนต์ ที่จอดรถของโครงการ สวนตกแต่ง	0-2-67	น.ส.3ก.เลขที่ 7297, 7298 และ 7299
บริษัท ประสพสิน จำกัด	ถนน ทางเดิน ที่จอดรถของ โครงการ ห้องน้ำสำหรับสระว่ายน้ำ และห้องเครื่องสระว่ายน้ำ	0-0-99.7	โฉนดเลขที่ 2425 และ 11407 น.ส.3ก.เลขที่ 5577 และ 7294

ตารางสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดในโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	จำนวนห้องชุด (ยูนิต)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด	155	6,191.85	114/1, 114/6-114/8, 114/12-114/17, 114/20-114/66, 114/68-114/73, 114/75, 114/77-114/83, 114/85-114/95, 114/98-114/106, 114/108-114/112, 114/115-114/122, 114/124-114/136, 114/139, 114/141, 114/144, 114/147-114/153, 114/156-114/157, 114/159-114/162, 114/164-114/166, 114/168-114/170, 114/172, 114/174-114/183, 114/229-114/232, 114/235	57.607 ส่วน ใน 100 ส่วน
บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด	28	1,359.00	114/185-114/186, 114/190-114/193, 114/196-114/197, 114/200-114/211, 114/213-114/217, 114/233-114/234, 114/236	12.700 ส่วน ใน 100 ส่วน
รวม	183	7,550.85	-	70.307 ส่วน ใน 100 ส่วน

ปัจจุบันที่ดินเลขที่ นส.3ก.7297 นส.3ก.7298 นส.3ก.7299 นส.3ก.5577 นส.3ก.7294 และโฉนดที่ดิน 11407 ได้รับการจดทะเบียนการจำยอมในการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน (ทางด้านทิศตะวันออก) ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถ และสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ นส.3ก.2781 ซึ่งมี บริษัท อภิโชติ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และสำหรับที่ดินเลขที่ นส.3ก.5577 นส.3ก.7294 และโฉนดที่ดิน 11407 ได้รับการจดทะเบียนการจำยอมในการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน (ทางด้านทิศใต้) ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถ และสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ นส.3ก.1254 ซึ่งมี บริษัท ประมวลศรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 7 แปลงข้างต้น กองทุนรวมจะได้รับมอบสิทธิการจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ทางสัญจร ที่จอดรถ และสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด จากบริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด โดยกองทุนจะไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในการรับมอบสิทธิการจำยอมในที่ดินดังกล่าว นอกจากนี้ กองทุนรวมจะนำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2425 ไปจดทะเบียนการจำยอมเพื่อรับสิทธิการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปี และซอยฟ้าประทาน ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถ และสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ นส.3ก.2781 และ นส.3ก.1254 ซึ่งมี บริษัท อภิโชติ จำกัด และบริษัท ประมวลศรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ตามลำดับ และจะนำที่ดินเลขที่ นส.3ก.7297 นส.3ก.7298 และ นส.3ก.7299 ไปจดทะเบียนการจำยอมเพื่อรับสิทธิการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปี และซอยฟ้าประทาน ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถ และสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ นส.3ก.1254 ซึ่งมี บริษัท ประมวลศรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว โดยกองทุนจะไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินดังกล่าวเช่นเดียวกัน

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะรับมอบการจ่ายอม

ลำดับที่	เลขที่น.ส.3ก.	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
1	น.ส.3ก.1254	บริษัท ประมวลศรี จำกัด
2	น.ส.3ก.2781	บริษัท อภิโชติ จำกัด

จากรายละเอียดทรัพย์สินข้างต้นบริษัทจัดการได้มีการพิจารณาเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน (Due Diligence) แล้วว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ โดยตั้งอยู่ในทำเลที่ดี การคมนาคมสะดวก ใกล้แหล่งท่องเที่ยว อัตราการเข้าพักและอัตราราคาห้องพักรวมอยู่ในระดับที่ดี

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบทางกฎหมายของบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ในประเด็นที่สำคัญที่จะมีผลต่อการจัดตั้งกองทุนรวม โดยรายงานผลการตรวจสอบปรากฏดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้ภาระจำนองตามสัญญาจำนองกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งบริษัทจะดำเนินการปลดจำนองหรือไถ่ถอนการจำนองก่อนหรือภายในวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
2. ไม่มีสัญญาสำคัญอื่นใด ซึ่งกระทบต่อการทำธุรกรรมของกองทุนรวมในครั้งนี้
3. จากการตรวจสอบสารบบความที่ศาลย้อนหลัง 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 ถึงวันที่ 14 สิงหาคม 2556 ไม่พบว่าบริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในศาลแพ่งกรุงเทพใต้, ศาลอาญากรุงเทพใต้, ศาลจังหวัดภูเก็ต, ศาลภาษีอากร, ศาลล้มละลายกลาง และกรมบังคับคดี
4. ทรัพย์สินมีเอกสารสิทธิครบถ้วน และมี ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและใบอนุญาตอื่นที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมถูกต้องตามกฎหมาย

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของที่ปรึกษากฎหมายที่บริษัทจัดการได้ว่าจ้างได้ทำการตรวจสอบครบถ้วนแล้ว

เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมเห็นว่า ผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบกับมาตรฐานตลาดของธุรกิจและค่านิ่งทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีความสมเหตุสมผล โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับราคาของอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเขตป่าตองนั้น จะพบว่าราคาเฉลี่ยของโครงการที่เสนอขายในเขตป่าตองจะอยู่ระหว่าง 100,000 – 170,000 บาท/ตารางเมตร โดยประมาณ ซึ่งมูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนจะลงทุนนั้นจะอยู่ในช่วงราคาเฉลี่ยของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เสนอขายในเขตป่าตอง อาทิเช่น

ลำดับ	ลักษณะโครงการที่ตั้งในเขตป่าตอง	ราคาเฉลี่ยโดยประมาณ (บาท/ตารางเมตร)
1	โครงการอาคารสูงลักษณะเดียวกับโครงการป่าตอง เฮอร์เทจ	122,000 – 171,600
2	โครงการอาคารสูง 7 ชั้น	110,000 – 163,000
3	โครงการอาคารสูง 4 ชั้น และ 6 ชั้น	101,000 – 157,000
4	โครงการอาคารสูง 2 – 3 ชั้น	158,000 – 162,000

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการป่าตอง เฮอร์เทจ ของผู้ประเมินราย บริษัท ไนท์แฟรงค์
ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด

ตารางแสดงราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ
บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 1 เมษายน 2557

วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุนที่กองทุน รวมจะลงทุน (บาท)
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ 1 เม.ย. 57)	บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด (วันที่ 1 เม.ย. 57)	
วิธีรายได้ (Income Approach)	955,000,000	1,075,000,000	1,050,000,000
ปรับตามโครงสร้างการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุน	1,038,000,000	1,076,000,000	

มูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นเงิน 1,050 ล้านบาท ซึ่งจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดตามการหา
มูลค่าตลาดด้วยวิธีรายได้ประมาณร้อยละ 9.95 ทั้งนี้ เพราะผู้ประเมินราคาขายบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)
จำกัด ได้กำหนดอัตราการเข้าพักของโรงแรมป่าตอง เฮอร์เทจ ไว้ที่ร้อยละ 62 -78 (เฉลี่ยประมาณร้อยละ 72.8) ซึ่งต่ำกว่า
ความเป็นจริงเมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของตลาดจะอยู่ประมาณร้อยละ 82 แต่ในขณะที่
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมป่าตอง เฮอร์เทจ ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา (ตั้งแต่เดือนมกราคม – เดือนธันวาคม 2556)
จะอยู่ที่ร้อยละ 85.19 (ที่มา : บริษัท ป่าตอง เฮอร์เทจ จำกัด) ซึ่งเกิดขึ้นจริง ณ ปัจจุบัน การที่ผู้ประเมินราคาใช้อัตราการ
เข้าพักในอัตราที่ต่ำดังกล่าว ทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ทำการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนที่จะลงทุนโดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมอยู่ที่ร้อยละ 81.4
ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลตลาด โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมป่าตอง เฮอร์เทจ นั้นเป็นอัตราที่
เหมาะสมซึ่งได้สะท้อนกับสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบัน เพราะปัจจุบันช่องทางการจัดจำหน่ายของโรงแรมป่าตอง เฮอร์เทจ
ส่วนใหญ่จะมาจากการจองห้องพักล่วงหน้าจาก Agency รายใหญ่ที่มีฐานลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโรงแรม คือชาวจีน
และชาวรัสเซีย ซึ่งการจองซื้อในลักษณะดังกล่าว Agency จะชำระเงินค่าห้องพักให้แก่โรงแรม เพื่อเป็นการยืนยันว่าโรงแรม
จะกันห้องพักไว้ให้แก่ Agency แต่ละรายอย่างแน่นอน ปัจจุบันจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักผ่านการจองห้องพักล่วงหน้า
จาก Agency รายใหญ่คิดเป็นประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่มาพักในโรงแรม

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลในอดีตเพิ่มเติม โดยขออ้างอิงข้อมูลจากทาง website ของ C9 Hotelworks Market Research ในปี 2554 และ 2555 พบว่าโรงแรมในแถบป่าตองนั้นมีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 82 ซึ่งจะสูงกว่าสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

หากปรับสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเข้าพักของผู้ประเมินราคารายบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นร้อยละ 80 - 85 เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราการเข้าพักตามความเป็นจริงของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จะทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1,068 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุนประมาณร้อยละ 1.7 และเมื่อพิจารณาราคาประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่าทรัพย์สินจะเห็นว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาการจัดหาผลประโยชน์ที่ต่ำที่สุดเพียงร้อยละ 1.16 เท่านั้น

ทั้งนี้ การที่บริษัทจัดการปรับอัตราการเข้าพักให้สอดคล้องกับความเป็นจริงของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ นั้น บริษัทจัดการเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราการเข้าพักที่เหมาะสมด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- จังหวัดภูเก็ต ยังคงเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในปี 2556 มีชาวต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตประมาณ 3.2 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณร้อยละ 26
- ถึงแม้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางการเมือง แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2557 ยังคงเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2556
- การขยายระบบโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมขนส่งในจังหวัดภูเก็ตเพื่อรองรับการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการขยายสนามบินภูเก็ต มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 5,600 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อสนามบินก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 จะสามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้เพิ่มขึ้นอีกเท่าตัว เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี ซึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต
- จำนวนเที่ยวบินจากต่างประเทศที่บินตรงมาจังหวัดภูเก็ตปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอด 5 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเติบโตแบบทบต้นเฉลี่ยร้อยละ 21 ต่อปี (ข้อมูลจากทาง web site ของ C9 Hotelworks Market Research)
- ชาวจีนและรัสเซีย ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของทางโรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2556 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 36 และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
และรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนจะได้รับมอบสิทธิการจ่ายออมที่ดิน



1. สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน
 - (1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ
 ที่ตั้งของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ
 ตั้งอยู่ที่ 205/16 ซอยฟ้าประทาน ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ



ที่มา : Google Earth

โครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ตั้งอยู่ในอาคารชุด “ป่าตองไนท์พลาซ่า” อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูง 18 ชั้น อยู่ใจกลางหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 1.5 ตารางวา มีห้องชุดทั้งหมดจำนวน 237 ยูนิต แบ่งเป็นห้องชุดของบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จำนวน 155 ยูนิต บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด จำนวน 29 ยูนิต และเป็นของบุคคลอื่น จำนวน 53 ยูนิต (เดิมบริษัท ไฮตัน มารีน จำกัด เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 187 ยูนิต ต่อมาในปี 2554 บริษัท ไฮตัน มารีน จำกัด ได้ขายห้องชุดให้แก่บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จำนวน 155 ยูนิต นำไปใช้ประโยชน์เป็นห้องนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 ยูนิต และขายให้แก่บุคคลอื่น 3 ยูนิต ดังนั้น จึงทำให้จำนวนห้องชุดของบริษัท ไฮตัน มารีน จำกัด เหลืออยู่ 28 ห้อง และต่อมาบริษัท ไฮตัน มารีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด)

อาคารชุด “ป่าตองไนท์พลาซ่า” ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2534 ปัจจุบันอาคารมีอายุประมาณ 23 ปี ซึ่งภายหลังจากที่บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เข้ามาซื้อห้องชุดข้างต้นเรียบร้อยแล้ว ทั้ง บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด และบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ได้เข้ามาปรับปรุงซ่อมแซมและฟื้นฟูกิจการโรงแรมให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเมื่อปี พ.ศ.2555 บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด ได้ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ และได้ทยอยเปิดให้บริการห้องพักใหม่ได้อีกครั้งเมื่อเดือนธันวาคม 2555 ภายใต้อำนาจ “โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ” โดยอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ทั้งนี้ โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จัดเป็นโรงแรมระดับขนาดกลาง (Mid Scale) มีพื้นที่ใช้สอยเฉพาะโรงแรมทั้งหมดประมาณ 7,550.85 ตารางเมตร จำนวนห้องพักทั้งหมดมี 164 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง
1	1	114/1	-	ส่วนต้อนรับ	23.54	0.220 ส่วนใน 100 ส่วน
2		114/6	-	สำนักงาน	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
3		114/7	-		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
4		114/8	-		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
5		114/230	-	ห้องอาหาร	341.60	3.195 ส่วนใน 100 ส่วน
6	2	114/12	-	ห้องช่าง	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
7		114/13	-	สโตร์แม่บ้าน	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
8		114/14	-	ออฟฟิศแม่บ้าน	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
9		114/15	-		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
10		114/16	-	ห้องเก็บของครัว	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
11		114/17	-	ห้องซักรีด	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
12		114/20	-	สโตร์ส่วนกลาง	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
13		114/229	-	ห้องอาหารเช้า	269.35	2.519 ส่วนใน 100 ส่วน
14		114/231	-	ห้องช่าง	16.28	0.152 ส่วนใน 100 ส่วน
15		3	114/21	1	Superior Room	27.20
16	114/22		1	30.80		0.288 ส่วนใน 100 ส่วน
17	114/23		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
18	114/24		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
19	114/25		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
20	114/26		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
21	114/27		1	34.00	0.318 ส่วนใน 100 ส่วน	
22	114/28		1	Superior Corner	66.00	0.617 ส่วนใน 100 ส่วน
23	114/29		1	Superior Room	28.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
24	114/30		1		28.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
25	114/31		1		28.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง	
26	3	114/32	-	ห้องพักพนักงาน	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
27		114/33	-		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
28		114/34	1	Superior Room	29.80	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน	
29		114/35	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
30		114/36	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
31		114/37	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
32		114/38	1	Superior Corner	67.10	0.627 ส่วนใน 100 ส่วน	
33		114/39	1		47.00	0.439 ส่วนใน 100 ส่วน	
34		114/40	1	Superior Room	29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน	
35		114/41	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
36		114/42	-	ห้องออกกำลังกาย	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
37		114/43	-		29.80	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน	
38		4	114/44	1	Superior Corner	68.60	0.641 ส่วนใน 100 ส่วน
39			114/45	1	Superior Room	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
40	114/46		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
41	114/47		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
42	114/48		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
43	114/49		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
44	114/50		1	34.00		0.318 ส่วนใน 100 ส่วน	
45	114/51		1	Superior Corner	70.00	0.654 ส่วนใน 100 ส่วน	
46	114/52		1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
47	114/53		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
48	114/54		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
49	114/55		1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
50	114/56		1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
51	114/57		1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน	
52	114/58		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
53	114/59		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
54	114/60	1	28.00		0.261 ส่วนใน 100 ส่วน		

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง
55	4	114/61	1	Superior Corner	67.10	0.627 ส่วนใน 100 ส่วน
56		114/62	1	Superior Corner	47.00	0.439 ส่วนใน 100 ส่วน
57		114/63	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
58		114/64	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
59		114/65	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
60		114/66	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
61	5	114/68	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
62		114/69	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
63		114/70	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
64		114/71	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
65		114/72	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
66		114/73	1		34.00	0.318 ส่วนใน 100 ส่วน
67		114/75	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
68		114/77	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
69		114/78	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
70		114/79	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
71		114/80	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
72		114/81	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
73		114/82	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
74		114/83	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
75	114/85	1	Superior Corner	47.00	0.439 ส่วนใน 100 ส่วน	
76	114/86	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
77	114/87	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
78	114/88	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน	
79	114/89	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน	
80	6	114/90	1	Superior Corner	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
81		114/91	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
82		114/92	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง
83	6	114/93	1	Superior Room	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
84		114/94	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
85		114/95	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
86		114/98	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
87		114/99	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
88		114/100	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
89		114/101	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
90		114/102	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
91		114/103	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
92		114/104	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
93		114/105	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
94		114/106	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
95		114/108	1	Superior Corner	47.00	0.439 ส่วนใน 100 ส่วน
96		114/109	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
97		114/110	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
98		114/111	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
99		114/112	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
100		7	114/115	1	Superior Room	32.00
101	114/116		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
102	114/117		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
103	114/118		1	32.00		0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
104	114/119		1	32.00		0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
105	114/120		1	Superior Corner	63.00	0.289 ส่วนใน 100 ส่วน
106	114/121		1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
107	114/122		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
108	114/124		1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
109	114/125		1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
110	114/126		1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง
111	7	114/127	1	Superior Room	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
112		114/128	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
113		114/129	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
114		114/130	1	Superior Corner	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
115		114/131	1		47.00	0.439 ส่วนใน 100 ส่วน
116		114/132	1	Superior Room	29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
117		114/133	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
118		114/134	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
119		114/135	1		29.75	0.278 ส่วนใน 100 ส่วน
120	8	114/136	1	Seaview Suit	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
121		114/139	1	Seaview Superior	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
122		114/141	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
123		114/144	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
124		114/147	1	Superior Room	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
125		114/148	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
126		114/149	1	Seaview Deluxe	58.00	0.542 ส่วนใน 100 ส่วน
127		114/150	1		58.00	0.542 ส่วนใน 100 ส่วน
128		114/151	1	Seaview Suit-	110.00	1.028 ส่วนใน 100 ส่วน
129		114/152	1	Two Bedrooms	121.75	1.138 ส่วนใน 100 ส่วน
130	9	114/153	1	Seaview Suit	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
131		114/156	1	Seaview Superior	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
132		114/157	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
133		114/159	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
134		114/160	1	Seaview Suit	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
135		114/161	1	Seaview Superior	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
136		114/162	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
137		114/164	1	Superior Room	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
138		114/165	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง
139	9	114/166	1	Seaview Deluxe	46.75	0.437 ส่วนใน 100 ส่วน
140		114/168	1	Seaview Suit-Two Bedrooms	92.20	0.862 ส่วนใน 100 ส่วน
141		114/169	1		104.00	0.972 ส่วนใน 100 ส่วน
142	10	114/170	1	Seaview Suit-Two	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
143		114/235		Bedrooms	35.00	0.327 ส่วนใน 100 ส่วน
144		114/172	1	Seaview Superior	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
145		114/174	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
146		114/175	1		32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
147		114/176	1	Seaview Suit	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
148		114/232			35.00	0.327 ส่วนใน 100 ส่วน
149		114/177	1	Seaview Superior	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
150		114/178	1		28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
151		114/179	1	Superior Room	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
152		114/180	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
153		114/181	1	Seaview Deluxe	38.00	0.355 ส่วนใน 100 ส่วน
154		141/182	1		38.00	0.355 ส่วนใน 100 ส่วน
155		114/183	1	Seaview Suit-Two Bedrooms	86.63	0.810 ส่วนใน 100 ส่วน
156		11	114/185	1	Seaview Suit-Two	63.00
157	114/236		Bedrooms		35.00	0.327 ส่วนใน 100 ส่วน
158	114/186		1	Seaview Superior	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน
159	114/190		1	Seaview Suit-Two	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน
160	114/233			Bedrooms	35.00	0.327 ส่วนใน 100 ส่วน
161	114/191		1	Seaview Superior	28.00	0.261 ส่วนใน 100 ส่วน
162	114/192		1	Superior Room	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
163	114/193		1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน
164	114/196		2	Seaview Deluxe	80.00	0.748 ส่วนใน 100 ส่วน
165	114/197		2		80.00	0.748 ส่วนใน 100 ส่วน

ลำดับที่	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	จำนวน ห้อง	ประเภทห้องพัก	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง	
166	12	114/200	1	Seaview	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
167		114/201	1	Superior	32.00	0.299 ส่วนใน 100 ส่วน	
168		114/202	1	Seaview Suit- Two Bedrooms	63.00	0.589 ส่วนใน 100 ส่วน	
169		114/234			35.00	0.327 ส่วนใน 100 ส่วน	
170		114/203	1	Superior Room	31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
171		114/204	1		31.80	0.297 ส่วนใน 100 ส่วน	
172		114/205	1	Seaview Deluxe	40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
173		11/206	1		40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
174		114/207	1	Seaview Suit- Two Bedrooms	40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
175		114/208			40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
176		114/209	1		86.80	0.810 ส่วนใน 100 ส่วน	
177		13	114/210	1	Seaview Deluxe	40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน
178			114/211	1		40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน
179			114/213	2		86.80	0.810 ส่วนใน 100 ส่วน
180	14	114/214	1	Seaview Deluxe	40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
181		114/215	1		40.00	0.374 ส่วนใน 100 ส่วน	
182		114/216	2		80.20	0.750 ส่วนใน 100 ส่วน	
183		114/217	2		80.00	0.748 ส่วนใน 100 ส่วน	
รวม	-	-	164	-	7,550.85	70.307 ส่วนใน 100 ส่วน	

ปัจจุบันโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ได้เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมด 164 ห้อง ครบถ้วนแล้ว โดยประเภทห้องพักที่เปิดให้บริการมีทั้งหมด 6 ประเภท ดังนี้

ลำดับที่	ประเภทห้องพัก	จำนวน (ห้อง)
1	แบบ Superior Room	98
2	แบบ Superior-Corner	13
3	แบบ Seaview Superior	17
4	แบบ Seaview Deluxe	21
5	แบบ Seaview Suit	4
6	แบบ Seaview Suit-Two Bedrooms	11

นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการภายในโรงแรมอีก ได้แก่ บริการซักรีด บริการฟิตเนส ร้านอาหาร สระว่ายน้ำกลางแจ้งจำนวน 2 สระ อินเทอร์เน็ต และเคเบิลทีวี เป็นต้น

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบตามมาตรฐานโรงแรม โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ได้แก่ ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล และระบบลิฟท์ จำนวน 3 ชุด แบ่งเป็น ลิฟท์สำหรับโดยสาร 2 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของ 1 ชุด

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ

ภายหลังการปรับปรุง ซ่อมแซม ตกแต่งห้องพักใหม่ โรงแรมได้เริ่มทยอยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการอีกครั้งเมื่อเดือน ธันวาคม 2555 ซึ่งปัจจุบัน (ณ วันที่ 1 มกราคม 2557) โรงแรมได้เปิดให้บริการห้องพักครบทั้ง 164 ห้อง ทั้งนี้ ในปี 2556 ที่ผ่านมาโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 85.19 รายละเอียดมีดังนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

	ปี 2555	ปี 2556	
	ธ.ค.	ม.ค. – มิ.ย.	ก.ค. – ธ.ค.
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องพัก)	96.30%	83.91%	86.40%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/คืน)	3,666.84	2,848.17	3,093.27
รายได้ค่าห้องพัก (ล้านบาท)	7.15	58.40	68.90

ที่มา : บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด

โครงสร้างรายได้ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

	ปี 2555		ปี 2556			
	ธ.ค.		ม.ค. – มิ.ย.		ก.ค. – ธ.ค.	
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้ค่าห้องพัก	7.15	93.49	58.40	93.04	68.90	93.58
รายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	0.43	5.55	3.96	6.31	4.25	5.77
รายได้อื่น	0.07	0.96	0.41	0.65	0.47	0.64
รายได้รวม	7.65	100.00	62.77	100.00	73.62	100.00
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	6.39		51.58		60.08	

ที่มา : บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่ารายได้หลักของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จะมาจากรายได้ค่าห้องพัก โดยในปี 2556 ที่ผ่านมา โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ มีรายได้ค่าห้องพัก จำนวน 127.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.34 ของรายได้รวม โดยผู้เข้าพักส่วนใหญ่จะเป็นผู้เข้าพักจากประเทศจีน รัสเซีย เป็นต้น

สัดส่วนของรายได้จำแนกตามประเทศของผู้เข้าพัก (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

ประเทศ	ปี 2555	ปี 2556			
	ธ.ค.	ม.ค. - มี.ค.	เม.ย. - มิ.ย.	ก.ค. - ก.ย.	ต.ค. - ธ.ค.
จีน	8.14%	39.41%	80.16%	54.25%	80.77%
ไทย	0.20%	4.33%	8.89%	0.89%	0.88%
ออสเตรเลีย	10.05%	4.86%	1.74%	3.00%	1.53%
รัสเซีย	76.23%	23.74%	0.04%	1.98%	0.96%
คูเวต	1.40%	2.05%	1.20%	5.79%	2.02%
อินเดีย	0.00%	1.59%	0.79%	1.34%	1.32%
อินโดนีเซีย	1.15%	0.72%	0.69%	2.49%	1.16%
ฮ่องกง	0.00%	1.27%	0.67%	2.45%	0.71%
อาหรับเอมิเรตส์ (UAE)	1.61%	1.17%	0.61%	1.22%	0.97%
บาเรนห์	0.09%	0.59%	0.55%	0.71%	0.65%
มาเลเซีย	0.10%	1.30%	0.39%	5.48%	3.44%
อื่นๆ	1.03%	18.97%	4.27%	20.40%	5.59%
รวม	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

ที่มา : บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด

สัดส่วนของรายได้จำแนกตามช่องทางการจำหน่าย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

ช่องทางการจำหน่าย	ปี 2555		ปี 2556		
	จ.ค.	ม.ค. - มี.ค.	เม.ย. - มิ.ย.	ก.ค-ก.ย.	ต.ค.-ธ.ค.
ตัวแทนท่องเที่ยว (Tour Operator)	-	37.75%	85.81%	55.66%	67.04%
ตัวแทนจำหน่าย (Agent)	-	2.69%	1.28%	3.40%	4.00%
ตัวแทนรับจองโรงแรมออนไลน์ (Online Agent)	96.00%	46.69%	4.14%	28.20%	6.95%
ขายตรง (Walk in)	1.80%	1.35%	4.69%	2.33%	6.55%
งานท่องเที่ยว (Voucher)	2.20%	10.53%	0.54%	7.10%	5.72%
โต๊ะจำหน่ายในสนามบิน (Airport Tour Desk)	-	-	3.54%	3.31%	9.74%
รวม	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

ที่มา : บริษัท ป่าตอง เฮริเทจ จำกัด

2. การทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อันประกอบด้วย ห้องชุด จำนวน 183 ยูนิต ในอาคารชุด “ป่าตองไนท์พลาซ่า” ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมป่าตอง เฮริเทจ” (Patong Heritage Hotel) (โครงการโรงแรมป่าตอง เฮริเทจ) รวมถึงเครื่องจักร และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ บนที่ดินและอาคารชุด ตลอดจนทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบในการก่อให้เกิดรายได้ของโรงแรมป่าตอง เฮริเทจ ที่อยู่ในบริเวณรอบโรงแรมป่าตอง เฮริเทจ อาทิเช่น ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออก รถยนต์ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน (ทางด้านทิศเหนือ) ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮริเทจ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการโรงแรมป่าตอง เฮริเทจ อาทิเช่น ที่จอดรถของโครงการ สวน ตกแต่ง ห้องน้ำสำหรับสระว่ายน้ำ และห้องเครื่องสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยกองทุนจะซื้อทรัพย์สินจาก บริษัท ป่าตอง เฮริเทจ จำกัด (จำนวน 155 ยูนิต) บริษัท ดี ป่าตอง เฮริเทจ 2555 จำกัด (จำนวน 28 ยูนิต) บริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด ตามลำดับ

นอกจากนี้ กองทุนจะได้รับการจัดการจ่ายออมบนที่ดินทั้งผืนเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสัญจร ที่จอดรถ และสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด จากบริษัท อภิโชติ จำกัด และ บริษัท ประมวลศรี จำกัด

โดยทุกบริษัทที่กล่าวข้างต้นเป็นเจ้าของของสิ่งหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

2. กองทุนรวมจะปล่อยเช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 5 ปี ให้แก่ บริษัท ป่าตอง เฮริเทจ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมในอัตราค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกัน
3. บริษัท ป่าตอง เฮริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮริเทจ 2555 จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ประกอบการในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน อาจเกิดขึ้นได้ ถึงแม้ว่า บริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง เนื่องจากผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการในบริษัทดังกล่าว ตลอดจนบริษัทในเครือ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่เปิดบริการแล้วนอกเหนือจากโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ซึ่งได้แก่ โรงแรมเทวัญ ดารา รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน และ โรงแรมเทวัญ ดารา บีช วิลล่า กุยบุรี อย่างไรก็ตาม โรงแรมดังกล่าว มีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ด้านขนาดห้องพัก และกลุ่มลูกค้า: โรงแรมเทวัญ ดารา รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมในระดับหรู (Luxury 5 ดาว) ในขณะที่โรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ เป็นโรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) ที่ราคาห้องพักเฉลี่ยต่ำกว่าเป็นอย่างมากทำให้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน

ด้านทำเลที่ตั้ง: สถานที่ตั้งของโรงแรมเทวัญ ดารา ทั้ง 2 แห่งที่อยู่ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นที่เงียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อนอยู่ภายในโรงแรมหรือท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง ขณะที่หาดป่าตอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จะมีความคึกคักมากกว่า จึงดึงดูดนักท่องเที่ยวที่ชอบการเที่ยวภายนอกโรงแรมมากกว่า

ชื่อโรงแรมและเครื่องหมายการค้า: ปัจจุบันบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ชื่อและเครื่องหมายการค้า นามว่า “ป่าตอง เฮอริเทจ” เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งภายหลังจากการลงทุนของกองทุนรวมแล้ว บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า “ป่าตอง เฮอริเทจ” ต่อไปได้ โดยไม่คิดค่าลิขสิทธิ์หรือค่าธรรมเนียมใดๆ จากกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จะไม่สามารถใช้ชื่อนี้ได้อีก ครอบคลุมทั้งที่กองทุนยังคงลงทุนในโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ

ถึงแม้ว่า โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะลดลงจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น แต่เนื่องจากธุรกิจหลักของผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการในบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด คือ การพัฒนาและลงทุนในโรงแรม ดังนั้น ในอนาคตผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการในบริษัทดังกล่าว จึงอาจจะพัฒนาโรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) และบริหารจัดการเอง หรือใช้แบรนด์โรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหรือกรรมการได้

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม

(1) สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้จะขาย	บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไฮตัน มารีน จำกัด) บริษัท ประมวลศรี จำกัด บริษัท ประสพสิน จำกัด
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ตามรายละเอียด ข้อ 4.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน
ราคาที่จะซื้อขาย	600,000,000 (หกร้อยล้าน) บาท

<p>การโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สิน</p>	<p>การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมและผู้ขายต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายในวันและเวลาที่กองทุนรวมจะกำหนด 2. ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพดีและครบถ้วน โดยผู้ขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตเปิดการใช้อาคาร ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย 3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทกับบุคคลใดๆ และปราศจากทรัพย์สินหรือภาระผูกพันใดๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียง การจำนอง การจำนำ สิทธิยึดหน่วง ทางจำเป็น และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด และได้มีการดำเนินการปลดจำนองทรัพย์สินในส่วนของป่าตอง เฮอริเทจ กับธนาคารกสิกรไทย 4. ผู้ขายจะส่งมอบใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนรวม ณ สถานที่ที่กองทุนรวมกำหนดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้ใช้ผู้ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนับแต่วันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นต้นไป 5. ผู้ขายได้ทำการปรับปรุงและหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่ซื้อขายตามแผนการปรับปรุงและตกแต่งห้องพักและพื้นที่โดยรอบเรียบร้อยแล้ว และตามรายการที่กองทุนรวมได้กำหนด 6. มีการเข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีการโอนเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบของโรงแรมให้แก่กองทุนรวม 7. มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้เอาประกันและผู้รับผลประโยชน์ภายใต้ประกันภัยทรัพย์สินตามสัดส่วนทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม และประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งผู้ขายรายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมดได้มีการชำระเบี้ยประกันภัยตลอดระยะเวลาประกันภัยครบถ้วนแล้วและตลอดจนได้จัดทำประกันภัยเพิ่มเติมตามประเภทความคุ้มครองและรายละเอียดอื่นที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม
---	--

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ้อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา 2. ก่อนการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายรายใดรายหนึ่งถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ขายรายใดรายหนึ่ง หรือทั้งหมดในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา 3. ในระยะเวลาก่อนการจดทะเบียนโอนนั้น ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 4. ไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 5. มีการปฏิบัติผิดสัญญาโดย <ul style="list-style-type: none"> (ก) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ หรือ (ข) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาภาระจำยอม
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาในข้อ 4. หรือข้อ 5. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ 3. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ กสท. และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

<p>ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาี้ รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขายสำหรับเงินที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ขายมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินจนถึงวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนถึงวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ทั้งนี้ ถึงแม้หน่วยงานราชการจะทำการเรียกเก็บภาษีหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนก็ตาม
---	--

(2) สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์

<p>ผู้จะขาย</p>	<p>บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด</p>
<p>ผู้จะซื้อ</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (“กองทุนรวม”)</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>เครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ และงานระบบที่ใช้ในการประกอบกิจการของโรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ (Patong Heritage Hotel)</p>
<p>ราคาที่จะซื้อขาย</p>	<p>225,000,000 (สองร้อยยี่สิบห้าล้าน) บาท</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ก็ต่อเมื่อทรัพย์สินที่โอนให้แก่กองทุนรวมเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเป็น การโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการพร้อมกัน 2. คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีผลสมบูรณ์ในวันที่มีผล เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน 3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายครบถ้วนทุกรายการ และอยู่ในสภาพสมบูรณ์และเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้กองทุนรวมสามารถนำออกให้เช่า เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม 4. กุญแจ รหัสแม่กุญแจ ต้นฉบับเอกสารทั้งหมด และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (เช่น หนังสือรับรองใบทะเบียนกรรมสิทธิ์ ใบอนุญาต สัญญา และแบบแปลน) ให้แก่กองทุนรวม ณ สถานที่ที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึงลงนามและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้ใช้ ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนับแต่วันโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นต้นไป

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ้อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา 2. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 3. ในระยะเวลาก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือความสามารถในการนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปประกอบกิจการโรงแรมฯ มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 4. ไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 5. มีการปฏิบัติผิดสัญญาโดย <ol style="list-style-type: none"> (ก) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน หรือ (ข) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาภาระจำยอม
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญา ในข้อ 4. หรือ 5. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ตกเป็นฝ่ายผิดนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ 3. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ 2. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย

(3) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ

ผู้จะขาย	บริษัท ปาตอง เฮอร์ริเทจ จำกัด บริษัท ดี ปาตอง เฮอร์ริเทจ 2555 จำกัด
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ปาตอง เฮอร์ริเทจ (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	เครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ และงานระบบที่ใช้ในการประกอบกิจการของโรงแรม ปาตอง เฮอร์ริเทจ (Patong Heritage Hotel)
ราคาที่จะซื้อขาย	225,000,000 (สองร้อยยี่สิบห้าล้าน) บาท
การโอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none">1. กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ก็ต่อเมื่อทรัพย์สินที่โอนให้แก่ กองทุนรวมเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเป็น การโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการพร้อมกัน2. คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีผลสมบูรณ์ในวันที่มีผล เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายครบถ้วนทุกรายการ และอยู่ในสภาพสมบูรณ์และเหมาะสมแก่การใช้ ประโยชน์ซึ่งทำให้กองทุนรวมสามารถนำออกให้เช่า เพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม4. กุญแจ รหัสแม่กุญแจ ต้นฉบับเอกสารทั้งหมด และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับ สิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (เช่น หนังสือรับรอง ไบทะเบียนกรรมสิทธิ์ ใบอนุญาต สัญญา และแบบแปลน) ให้แก่กองทุนรวม ณ สถานที่ที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึงลงนามและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้ กองทุนรวมเป็นผู้ใช้ ผู้ครอบครอง และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่าง สมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนับแต่วันโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นต้นไป
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการ เลิกสัญญา	เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญา ฉบับนี้ <ol style="list-style-type: none">1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด และส่งผลให้กองทุนรวมไม่ สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือ ว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา2. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่ง ให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขาย ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

เหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการ เลิกสัญญา (ต่อ)	<p>3. ในระยะเวลาก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือความสามารถในการนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปประกอบกิจการโรงแรมฯ มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. มีการปฏิบัติผิดสัญญาโดย</p> <p>(ก) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาภาระจำยอม</p>
ผลของการผิคนัดหรือผล อันเกิดจากเหตุแห่งการ เลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิคนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญา ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิคนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิคนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิคนัดตามเหตุแห่งการเลิกสัญญา ในข้อ 4. หรือ 5. ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิคนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิคนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ตกเป็นฝ่ายผิคนัดมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกัน ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น</p>
ค่าภาษีอากรและ ค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>

(4) สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ตามรายละเอียด ข้อ 4.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนเช่าลงทุน
ระยะเวลาการเช่า	5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิ การเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับที่มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

<p>ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ</p>	<p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจากรายได้ค่าเช่าสุทธิ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="584 219 1417 730"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th> <th>จำนวนค่าเช่ารายปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td> <td>46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td> <td>46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td> <td>46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td> <td>49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td> <td>49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>236,775,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาท)</td> </tr> </tbody> </table> <p>รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้สุทธิจากการดำเนินกิจการโรงแรมฯ ภายหลังจากการหักค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และค่าใช้จ่ายในส่วนบุคคล (Capital Expenditure)</p> <p>2. ผู้เช่าจะรับผิดชอบและชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าบำรุง ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่ต้องชำระสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบและชำระค่าใช้จ่ายรวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องจากการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมฯ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p>	ระยะเวลาการเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี	ปีที่ 1	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)	ปีที่ 2	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)	ปีที่ 3	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)	ปีที่ 4	49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)	ปีที่ 5	49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)	รวม	236,775,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาท)
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี														
ปีที่ 1	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)														
ปีที่ 2	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)														
ปีที่ 3	46,200,000 บาท (สี่สิบล้านสองแสนบาท)														
ปีที่ 4	49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)														
ปีที่ 5	49,087,500 บาท (สี่สิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาท)														
รวม	236,775,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาท)														
<p>การชำระค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ระบุข้างต้น ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุในตารางด้านล่างภายในวันที่ห้าของเดือนถัดไป โดยสำหรับเดือนที่ไม่ได้มีการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตั้งแต่วันแรกของเดือนหรือไม่ได้มีการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนถึงวันสุดท้ายของเดือน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัดส่วนจำนวนวันที่ผู้เช่าได้ทำการเช่าทรัพย์สินที่เช่าในเดือนนั้น ภายใน 5 (ห้า) วันเริ่มต้นของระยะเวลาดังกล่าว</p> <table border="1" data-bbox="596 1473 1398 1877"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th> <th>อัตราค่าเช่ารายเดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td> <td>3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td> <td>3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td> <td>3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td> <td>4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td> <td>4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)</td> </tr> </tbody> </table>	ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน	ปีที่ 1	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)	ปีที่ 2	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)	ปีที่ 3	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)	ปีที่ 4	4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)	ปีที่ 5	4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)		
ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน														
ปีที่ 1	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)														
ปีที่ 2	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)														
ปีที่ 3	3,850,000 บาท (สามล้านแปดแสนห้าหมื่นบาท)														
ปีที่ 4	4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)														
ปีที่ 5	4,090,625 บาท (สี่ล้านเก้าหมื่นหกกร้อยยี่สิบห้าบาท)														

<p>การวางเงินประกันเพื่อประกันการเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อมีการลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะวางเงินประกันไว้กับกองทุนรวมเป็นเงินสดจำนวน 24,543,750 บาท (ยี่สิบสี่ล้านห้าแสนสี่หมื่นสามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาท) ("เงินประกัน") เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า และเป็นประกันความเสียหายอื่นใดที่กองทุนรวมอาจได้รับ 2. กรณีเงินประกัน ตาม (1) มีมูลค่าลดลง ผู้เช่าจะต้องวางเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้เงินประกันมีจำนวนตามที่กำหนดใน (1) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าจะต้องวางเงินสดดังกล่าวภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม
<p>การเอาประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะจัดทำประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) กับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าในวงเงินและเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด ซึ่งระบุให้ผู้เช่าและกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยแต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว 2. ผู้เช่าจะจัดทำประกันภัยเพิ่มเติมตามประเภทและความคุ้มครองที่กองทุนรวมกำหนด โดยระบุให้ผู้เช่าและกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยแต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว 3. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยทั้งหมดในข้อนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับการประกันภัยดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และจะนำเสนอกรมธรรม์ประกันภัยให้กองทุนรวมภายใน 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้เช่าตกลงว่า ประกันภัยทั้งหมดที่ผู้เช่ามีหน้าที่จัดทำในข้อนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม
<p>การดูแลรักษา ก่อสร้าง และซ่อมแซม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในส่วนทุน (Capital Expenditure) เพื่อให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีมาตรฐานไม่ด้อยไปกว่ามาตรฐานในการให้บริการธุรกิจของโรงเรามา 2. ในกรณีที่เป็นการซื้อทรัพย์สินทดแทนในส่วนที่หมดสภาพการใช้งาน หรือการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องดำเนินการจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ หรืออะไหล่ที่มีประสิทธิภาพ และคุณสมบัติที่ดีเยี่ยมหรือดีกว่าของเดิมมาทดแทน โดยถือว่ากองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใหม่ที่ได้มา และให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า 3. นอกเหนือจากการดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามปกติ ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้าง และ/หรือ ต่อเติมใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

<p>การดูแลรักษา ก่อสร้าง และซ่อมแซม (ต่อ)</p>	<p>4. กรณีการซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) กล่าวคือ การซ่อมแซมที่กระทบถึง โครงสร้างหรือรากฐานของอาคารในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับการอนุมัติจาก กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และการซ่อมแซมใหญ่จะต้องเป็นไปตาม รายละเอียดที่ผู้เช่าจะนำส่งให้กองทุนรวมพิจารณาเห็นชอบพร้อมกับแผนการ ดำเนินงานประจำปี</p>
<p>การต่อระยะเวลาการเช่า</p>	<p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าให้ค้ำประกันว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกครั้งละ 3 (สาม) ปี ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทุนรวมและผู้เช่าได้ตกลงเห็นชอบร่วมกันทั้งสองฝ่ายเป็นที่ เรียบร้อยแล้วเกี่ยวกับเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งผลการพิจารณาการต่อระยะเวลาการเช่าเพื่อเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ พร้อมทั้งรายละเอียดของอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์ อักษรล่วงหน้าก่อนที่สัญญาเช่าแต่ละครั้งจะสิ้นสุดลง</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการ เลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือหรือ สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการ แก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลง กัน เว้นแต่การฝ่าฝืนดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ สัญญาฉบับนี้และกระบวนของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัด ตามสัญญานี้ทันที 2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอน การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า 3. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ใน สัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้วันแต่ จะมีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป 5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 6. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวม ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

<p>ผลของการผัดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 หรือ ข้อ 2 ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้เช่าและริบเงินประกันที่วางไว้แก่กองทุนตามสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องส่งค่าเช่ารวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญา ให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 3 ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยกองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขสำหรับการคืนเงินประกันที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 4 ข้อ 5 หรือ ข้อ 6 ข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้นอกจากค่าเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญา โดยผู้เช่าจะชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ กองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขสำหรับการคืนเงินประกันที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 4. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตามแล้วแต่ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวม หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกินสามสิบ (30) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาษี อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่อออกไป 2. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและการประกอบกิจการทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า หากกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวไปแล้วล่วงหน้า ผู้เช่าตกลงชดใช้เงินดังกล่าวคืนกองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ในหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม พร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ซึ่งคำนวณนับแต่วันที่ได้ชำระเงินไปจนถึงวันที่ได้รับชำระคืนครบถ้วน

(5) สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (“กองทุนรวม”)														
ผู้เช่า	บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด														
ทรัพย์สินที่เช่า	เฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโรงแรม														
อัตราค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา การเช่า</th> <th>จำนวนค่าเช่ารายปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td> <td>18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td> <td>18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td> <td>18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td> <td>20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td> <td>20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)</td> </tr> </tbody> </table>	ระยะเวลา การเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี	ปีที่ 1	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 2	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 3	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 4	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)	ปีที่ 5	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)	รวม	96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)
ระยะเวลา การเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี														
ปีที่ 1	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)														
ปีที่ 2	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)														
ปีที่ 3	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)														
ปีที่ 4	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)														
ปีที่ 5	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)														
รวม	96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)														
ระยะเวลาการเช่า	กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา [5 (ห้า)] ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการเช่า”)														
การส่งมอบการครอบครอง	ในวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น														
การวางเงินประกันเพื่อประกันการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อมีการลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะวางเงินประกันไว้กับกองทุนรวมเป็นเงินสดจำนวน 10,040,625 บาท (สิบล้านสี่หมื่นหกกร้อยยี่สิบบาท) (“เงินประกัน”) เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า และเป็นประกันความเสียหายอื่นใดที่กองทุนรวมอาจได้รับ กรณีเงินประกัน ตาม (1) มีมูลค่าลดลง ผู้เช่าจะต้องวางเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้เงินประกันมีจำนวนตามที่กำหนดใน (1) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าจะต้องวางเงินสดดังกล่าวภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม 														
การต่ออายุสัญญาเช่า	ในกรณีที่มีการต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน คู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยอัตโนมัติโดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อออกไปภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน														

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือหรือสัญญานอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การฝ่าฝืนดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้และกระทบสิทธิของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 2. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญานอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดในสัญญานี้แล้วแต่จะมีการต่อระยะเวลาเช่าออกไป 4. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 5. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีโดยการส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้เช่าและริบเงินประกันที่วางไว้ตามสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องส่งค่าเช่ารวมถึงเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาให้แก่กองทุนรวม ภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญานี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยกองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด

<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 3 ข้อ 4 หรือ ข้อ 5 ข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้นอกจากค่าเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญา โดยผู้เช่าจะชำระให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ กองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>4. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตามแล้วแต่ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกินสามสิบ (30) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา</p>
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาษี อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อออกไป หากกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวไปแล้วล่วงหน้า ผู้เช่าตกลงชดเชยเงินดังกล่าวคืนกองทุนรวมภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ของหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม พร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีซึ่งคำนวณนับแต่วันที่ได้ชำระเงินไปจนถึงวันที่ได้รับชำระคืนครบถ้วน</p>

(6) สัญญาเช่าอุปกรณ์และงานระบบ

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (“กองทุนรวม”)															
ผู้เช่า	บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด															
ทรัพย์สินที่เช่า	อุปกรณ์และงานระบบซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการของโรงแรมฯ															
อัตราค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าอุปกรณ์และงานระบบ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="566 1489 1460 1960"> <thead> <tr> <th data-bbox="566 1489 710 1601">ระยะเวลาการเช่า</th> <th data-bbox="710 1489 1460 1601">จำนวนค่าเช่ารายปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 1601 710 1668">ปีที่ 1</td> <td data-bbox="710 1601 1460 1668">18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1668 710 1736">ปีที่ 2</td> <td data-bbox="710 1668 1460 1736">18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1736 710 1803">ปีที่ 3</td> <td data-bbox="710 1736 1460 1803">18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1803 710 1870">ปีที่ 4</td> <td data-bbox="710 1803 1460 1870">20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1870 710 1937">ปีที่ 5</td> <td data-bbox="710 1870 1460 1937">20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 1937 710 1991">รวม</td> <td data-bbox="710 1937 1460 1991">96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)</td> </tr> </tbody> </table>		ระยะเวลาการเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี	ปีที่ 1	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 2	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 3	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)	ปีที่ 4	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)	ปีที่ 5	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)	รวม	96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)
ระยะเวลาการเช่า	จำนวนค่าเช่ารายปี															
ปีที่ 1	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)															
ปีที่ 2	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)															
ปีที่ 3	18,900,000 บาท (สิบแปดล้านเก้าแสนบาท)															
ปีที่ 4	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)															
ปีที่ 5	20,081,250 บาท (ยี่สิบล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาท)															
รวม	96,862,500 บาท (เก้าสิบล้านหกพันแปดแสนหกหมื่นสองพันห้าร้อยบาท)															

ระยะเวลาการเช่า	กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา [5 (ห้า)] ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการเช่า”)
การส่งมอบการครอบครอง	ในวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น
เงินประกันการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อมีการลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะวางเงินประกันไว้กับกองทุนรวมเป็นเงินสดจำนวน 10,040,625 บาท (สิบล้านสี่หมื่นหกร้อยยี่สิบห้าบาท) (“เงินประกัน”) เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า และเป็นประกันความเสียหายอื่นใดที่กองทุนรวมอาจได้รับ กรณีเงินประกัน ตาม (1) มีมูลค่าลดลง ผู้เช่าจะต้องวางเงินสดเพิ่มเติมเพื่อให้เงินประกันมีจำนวนตามที่กำหนด ใน (1) ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าจะต้องวางเงินสดดังกล่าว ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม
การต่ออายุสัญญาเช่า	ในกรณีที่มีการต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน คู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยอัตโนมัติโดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อออกไปภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การฝ่าฝืนดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และกระบวนสิทธิของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าทำขึ้นระหว่างกัน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะมีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 1 ข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้เช่าและรับเงินประกันที่วางไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าจะต้องส่งค่าเช่ารวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาให้แก่กองทุนรวม ภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว แต่ไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยกองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุแห่งการเลิกสัญญา ข้อ 3 ข้อ 4 หรือ ข้อ 5 ข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้นอกจากค่าเช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับจนถึงวันที่มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญา โดยผู้เช่าจะชำระให้แก่กองทุนรวม ภายใน 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ กองทุนตกลงคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา 4. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตามแล้วแต่ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าหรือกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาษี อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อออกไป หากกองทุนรวมได้ชำระเงินดังกล่าวไปแล้วล่วงหน้า ผู้เช่าตกลงชดใช้เงินดังกล่าวคืนกองทุนรวม ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ของหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม พร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีซึ่งคำนวณนับแต่วันที่ชำระเงินไปจนถึงวันที่ได้รับชำระคืนครบถ้วน</p>

3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และกองทุนรวมมีนโยบายการกู้ยืมหรือไม่ อย่างไร

- ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งกองทุนรวม บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด และบริษัท ประสพสิน จำกัด จะลงนามร่วมกันในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ส่วนสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ จะลงนามร่วมกันระหว่าง กองทุนรวม บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด และสุดท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์ และสัญญาเช่าอุปกรณ์และงานระบบ จะลงนามร่วมกันระหว่าง กองทุนรวม และบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด โดยกองทุนรวมจะรับมอบทรัพย์สินจากบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด และบริษัท ประสพสิน จำกัด และจะชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด และบริษัท ประสพสิน จำกัด เช่นกัน โดยกองทุนรวมจะปฏิบัติตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยนำพื้นที่ทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เพื่อนำไปประกอบกิจการ โดยสัญญาเช่าจะมีระยะเวลา 5 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ได้ให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี โดยการต่อสัญญาเช่าแต่ละครั้งบริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจพิจารณาถึงความเหมาะสมก่อนที่จะต่อสัญญาเช่าในแต่ละครั้ง ซึ่งใน 5 ปีแรกนี้ทั้งกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ในฐานะผู้เช่า ได้ตกลงกันในอัตราค่าเช่าให้เป็นแบบค่าเช่าคงที่รายปี โดยมีอัตราดังต่อไปนี้

ปี	อัตราค่าเช่า	
	ต่อเดือน (บาท)	ต่อปี (บาท)
ปีที่ 1	7,000,000	84,000,000
ปีที่ 2	7,000,000	84,000,000
ปีที่ 3	7,000,000	84,000,000
ปีที่ 4	7,437,500	89,250,000
ปีที่ 5	7,437,500	89,250,000

สำหรับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าภายหลังจากการครบกำหนดสัญญาเช่า 5 ปีแรกนั้น ในเบื้องต้นบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะกำหนดให้สอดคล้องตามแบบเดิม คือ อัตราค่าเช่าส่วนใหญ่จะเป็นค่าเช่าแบบคงที่ โดยบริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทุนเสียผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหลัก

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากปีที่ 5 ซึ่งเป็นปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่า การเจรจาจากผู้เช่าสำหรับการเช่าในปีที่ 6 เป็นต้นไปนั้น สิ่งที่จะเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่ารายเดิมหรือรายใหม่เข้ามาเช่าโครงการโรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ คือ ผลประกอบการในขนาดของโรงแรมที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูง นอกจากนั้น ทางผู้เช่ายังจะได้รับค่าบริการจัดการโรงแรมและค่าแรงจูงใจในการบริหาร เช่น ผู้ประเมินรายใหม่แฟรงค์ ที่กำหนดให้ไว้ที่ร้อยละ 2 ของรายรับรวม และ ร้อยละ 6 ของรายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าบริการโครงการ ตามลำดับ

ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กองทุนรวมจะรับมอบทรัพย์สินจากบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด โดยกองทุนจะชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด ตามลำดับ อนึ่ง ภายในวันเดียวกันนั้น บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ต้องส่งมอบหลักประกันมูลค่ารวม 44,625,000 บาท ให้แก่กองทุนรวม โดยเงินประกันดังกล่าวจะเป็นเงินสดมูลค่า 44,625,000 บาท ทั้งหมด

นอกจากนี้ในวันดังกล่าวกองทุนรวมยังจะได้รับมอบสิทธิการจำยอมที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1254 และ 2781 จากบริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท อภิโชติ จำกัด อีกด้วย โดยกองทุนจะไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในการรับมอบสิทธิการจำยอมในที่ดินดังกล่าวเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะนำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2425 ไปจดทะเบียนการจำยอมการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ น.ส.3ก. 2781 และ น.ส.3ก. 1254 ซึ่งมีบริษัท อภิโชติ จำกัด และบริษัท ประมวลศรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ตามลำดับ และจะนำที่ดินเลขที่ น.ส.3ก.7297 น.ส.3ก.7298 และ น.ส.3ก.7299 ไปจดทะเบียนการจำยอมการใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน ของโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ พร้อมทั้งจอดรถและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด เป็นต้น จากที่ดินเลขที่ น.ส.3ก. 1254 ซึ่งมี บริษัท ประมวลศรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว โดยกองทุนจะไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ในการจดทะเบียนการจำยอมในที่ดินดังกล่าวเช่นเดียวกัน

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

เนื่องด้วยโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ตั้งอยู่ในอาคารชุด “ป่าตอง ไนท์พลาซ่า” ซึ่งอาคารดังกล่าวได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีห้องชุดภายในโครงการรวมทั้งหมด 237 ยูนิต แบ่งเป็น ห้องชุดของบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จำนวน 155 ยูนิต ห้องชุดของบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด จำนวน 29 ยูนิต และห้องชุดส่วนบุคคล (เป็นห้องชุดของบุคคลอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด) จำนวน 53 ยูนิต โดยทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเป็นของบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด และบริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด รวมทั้งสิ้น 183 ยูนิต

ทั้งนี้ ภายในอาคารชุดจะมีทรัพย์สิน 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง โดยทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 114/1 - 114/237 ส่วนทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 2424 ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ภูมิสถาปัตย์ ลานจอดรถภายนอกอาคาร รั้วรอบบริเวณ บันไดภายในอาคาร บันไดหนีไฟ ทางเดินกลางและทางเดินหน้าลิฟท์ชั้น 1 - 17 ถังเก็บน้ำและถังเก็บน้ำชั้นบนสุดของอาคาร หลังคา ฝ้าเพดาน รางระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ ห้องเก็บขยะ ห้องอุปกรณ์ไฟฟ้า ประปาทุกชั้น ห้องเครื่องลิฟท์ชั้นบน ช่องท่อและอุปกรณ์ น้ำดี-น้ำทิ้งภายในอาคาร บ่อกรอง บ่อบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบไฟฟ้าก่อนเข้ามาตรววัดแต่ละหน่วย มาตรวัดรวม สายไฟฟ้ารวม โครงสร้างอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ลิฟท์ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำส่วนกลางชาย - หญิงที่ชั้น 2 ห้องสำนักงานนิติบุคคล สายดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ดับเพลิงทุกชั้น และระบบสายล่อฟ้า โดยรายการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวจะระบุอยู่ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการบริหารจัดการจะเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และกฎหมายอาคารชุด โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดตามที่กล่าวมาข้างต้น ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวบริหารจัดการโดยทีมงานบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด โดยมีคุณกรรณันท์ อัครศิริโยธิน เป็นกรรมการผู้มีอำนาจในการบริหารงาน)

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในห้องชุดจำนวน 183 ยูนิต เรียบร้อยแล้ว กองทุนรวมจะมีอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นร้อยละประมาณ 70.307 ของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด กองทุนรวมจึงมีสิทธิในการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยการออกเสียงผ่านตัวแทนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในเบื้องต้นบริษัทจัดการจะกำหนดแนวทางการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุด โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะแต่งตั้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งานตลอดเวลา ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและเจ้าของร่วมรายอื่นได้ ปัจจุบันผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารในบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม เนื่องจากมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดดังกล่าวมายาวนาน
2. บริษัทจัดการจะดำเนินการให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายประจำปีเพื่อใช้ในการบริหารจัดการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
3. หากมีความจำเป็นเร่งด่วนในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเกิดการชำรุดเสียหาย จนส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ อย่างเป็นทางการและเป็นสาระสำคัญ และเงินกองทุนที่เก็บจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีไม่เพียงพอ กองทุนรวมอาจพิจารณาให้ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบในจำนวนเงินส่วนที่ขาดเป็นการชั่วคราว เพื่อใช้ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดความเสียหายให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็วที่สุด หลังจากนั้นจึงเรียกเก็บเงินจำนวนดังกล่าวจากนิติบุคคลอาคารชุดในภายหลัง
4. บริษัทจัดการจะมอบอำนาจให้ตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวมเข้าร่วมประชุมใหญ่กับเจ้าของร่วม หรือประชุมคณะกรรมการอาคารชุด เพื่อกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โดยบริษัทจัดการจะระบุขอบเขตอำนาจหน้าที่ และการตัดสินใจของกองทุนรวมในประเด็นต่างๆ เพื่อให้ตัวแทนที่บริษัทจัดการแต่งตั้งสามารถลงมติแทนกองทุนรวมได้

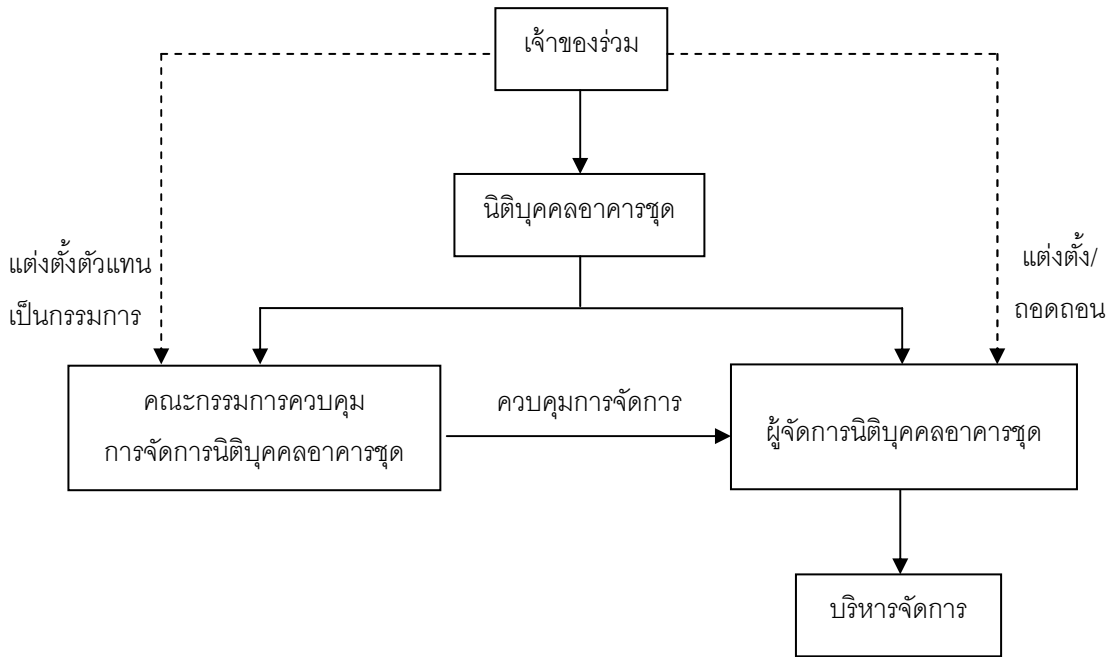
บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนแล้วจะทำให้นักลงทุนมั่นใจได้ว่า บริษัทจัดการจะมีการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ คำนึงถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ของนักลงทุนเป็นสำคัญ

การกำกับนิติบุคคลอาคารชุด

โดยทั่วไปนิติบุคคลอาคารชุดจะมีหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ตามมติของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการ 1 คน (อาจจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้) เพื่อทำหน้าที่ดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ (เจ้าของร่วม) หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งขึ้นโดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ (ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดมีกรรมการควบคุมทั้งหมด 6 คน)

โดยภายหลังจากที่กองทุนเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้ว บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลซึ่งอาจจะเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนที่มีประสบการณ์โดยตรงเข้าเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในจำนวนตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด โดย คุณกรณันท์ อัครศิริโยธิน เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อ ทั้งนี้เพราะ คุณกรณันท์ อัครศิริโยธิน เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดมายาวนาน นอกจากนี้ ยังเป็นบุคคลที่มีความสามารถในการพัฒนาอาคารคอนโดมิเนียมที่แทบจะไม่มีผู้อยู่อาศัยให้กลายเป็นโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ที่มีชีวิตชีวาได้ในปัจจุบัน

โครงสร้างการกำกับนิติบุคคลอาคารชุด



บริษัทจัดการสามารถบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยผ่านการพิจารณาและการลงมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ซึ่งกองทุนรวมมีอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นร้อยละประมาณ 70.307 จึงสามารถกำหนดนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนและไม่ขัดกับหลักการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมภายหลังจากที่กองทุนเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้ง
2. ในการประชุมใหญ่แต่ละครั้ง ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม
3. ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับจากวันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม
4. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
5. การลงมติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่มีมติดังต่อไปนี้
 - 5.1 เรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
 - (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
 - (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง
 - (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางในนิติบุคคล
 - (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

5.2 เรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทุนรวมในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

บริษัทจัดการสามารถเข้าร่วมบริหารงานในนิติบุคคลอาคารชุดผ่านการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งกองทุนรวมมีอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นร้อยละประมาณ 70.307 โดยกองทุนรวมมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการจะส่งผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในจำนวนตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อร่วมวางนโยบายและควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
2. การลงมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยปกติจะใช้มติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม แต่มีบางเรื่องที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ ในการลงคะแนนเสียง เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น บริษัทจัดการจึงสามารถผลักดันนโยบายที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ทุกเรื่อง ผ่านการลงมติในเรื่องต่างๆ เนื่องจากกองทุนรวมมีอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นร้อยละประมาณ 70.307 ซึ่งมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
3. ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการผิดพลาดทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเกิดความเสียหายหรือไม่ปฏิบัติตามแนวทางที่ควรจะเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดในการรักษาและบริหารจัดการทรัพย์สิน บริษัทจัดการสามารถเสนอเรื่องให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมลงมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนนั้นได้ ทั้งนี้ มติดังกล่าวจะใช้คะแนนเสียงเพียงหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น

แนวทางการควบคุมดูแลผู้แทนของบริษัทจัดการในการเข้าร่วมเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1. เมื่อมีการจัดประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะแจ้งวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อน เมื่อกรรมการที่เป็นผู้แทนของบริษัทจัดการได้รับเรื่องการประชุม ผู้แทนของบริษัทจัดการจะนำเรื่องดังกล่าวมาจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการ
2. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะพิจารณา กำหนดแนวทางปฏิบัติ และลงมติในวาระการประชุมต่างๆ
3. กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้แทนของบริษัทจัดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะระบุขอบเขต อำนาจหน้าที่ และมติการตัดสินใจของกองทุนรวมในวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้ผู้แทนที่บริษัทจัดการแต่งตั้งสามารถลงมติในนามของกองทุนรวมได้
4. บริษัทจัดการจะทบทวนคุณสมบัติของผู้แทน ทุก 2 ปี เพื่อประเมินความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของผู้แทน หากพบว่าผู้แทนคนใดมีคุณสมบัติไม่เหมาะสม กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งผู้แทนคนใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่แทน

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุด “ป่าตอง โน้ทพลาซ่า” เรียกเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วมในอัตรา 25 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุดหรือหมดอายุการใช้งาน ให้กลับมา มีสภาพพร้อมใช้งานได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทุนรวมได้กำหนดให้ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า

มาตรการการจัดการเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อใช้ในการบำรุง ดูแล รักษาทรัพย์สิน การดำเนินการต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลาง มีนโยบายดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลจะทำการประเมินค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นล่วงหน้า และคำนวณออกมาเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องจ่ายสำหรับปีนั้นๆ
ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุด เป็นเงิน 25 บาทต่อพื้นที่ห้องชุด 1 ตารางเมตรต่อเดือน
2. ผู้จัดการนิติบุคคลจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแต่ละรายเป็นการล่วงหน้า ทุกวันที่ 1 ของเดือน มกราคมของแต่ละปี และจะแสดงรายการพร้อมจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ (ถ้ามี) ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จ่ายออกไปตามความเป็นจริงของปีที่ผ่านมา จากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง
3. ในกรณีที่มีเจ้าของร่วมรายใดไม่ชำระเงินตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1. และข้อ 2. ภายใต้อัตราส่วนที่กำหนด เจ้าของร่วมดังกล่าวจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป จะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนร่วมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
4. เจ้าของร่วมที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จะไม่สามารถดำเนินการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ตัวเองเป็นเจ้าของได้ จนกว่าจะชำระหนี้สินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคล จะออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของห้องชุดเพื่อนำไปประกอบการยื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต่อไป
5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เฉพาะทรัพย์สินที่ระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ไม่ได้นำมาใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม ดูแลรักษาในส่วนของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาโรงแรม บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว ไม่ใช่นิติบุคคลอาคารชุด โดยปกติทางผู้เช่าจะตั้งงบประมาณรายปีสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษา และ Major renovation ของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ เป็นประจำอยู่แล้ว ในอัตราส่วนประมาณร้อยละ 3 - 4 ของรายได้ทั้งหมดของโรงแรมในแต่ละปี ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ผู้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา

6. ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนพิจารณาแล้วเห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บในปัจจุบัน ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดขึ้นจริง ผู้เช่าสามารถเสนอให้ผู้จัดการนิติบุคคลเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม พิจารณาปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นให้เหมาะสมตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในอัตรา 25 บาทต่อพื้นที่ห้องชุด 1 ตารางเมตรต่อเดือนในปัจจุบัน ไม่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่ารายใหม่ หากมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุน ซึ่งปัจจัยหลักในการพิจารณาเข้าบริหารโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจของผู้เช่ารายใหม่ คือ ความสามารถในการสร้างรายได้ของโรงแรม มากกว่าเรื่องการเก็บค่าส่วนกลางของนิติบุคคล
7. เมื่อพิจารณาจากงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดป่าตองไนท์พลาซ่า ในช่วงปี 2553 - 2556 พบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสูงสุดของนิติบุคคลในช่วงดังกล่าว มีประมาณ 2 ล้านบาท ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดเป็นเงิน 25 บาทต่อพื้นที่ห้องชุด 1 ตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นเงินประมาณ 3 ล้านบาทต่อปี (โดยเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายแทนกองทุนประมาณปีละ 2.2 ล้านบาท) ซึ่งเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นของนิติบุคคลอาคารชุด

ฐานะการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากตามมาตรา 33 ของพ.ร.บ.อาคารชุดฯ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็น "นิติบุคคล" ตามกฎหมาย อันทำให้สามารถมีสิทธิและหน้าที่แยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แม้อำนาจรวมจะเข้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนึ่งใด ๆ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ณ วันที่กองทุนรวมเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ ก็จะไม่ส่งผลผูกพันทางกฎหมายต่อกองทุนรวมในฐานะเจ้าของห้องชุด ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการดูแลบริหารทรัพย์สิน "ส่วนกลาง" โดยในการทำหน้าที่ดังกล่าวนี้ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีหน้าที่รับผิดชอบในการชำระเงินค่าส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดล่วงหน้าตามที่ระบุไว้ตามกฎหมายและในข้อบังคับเฉพาะที่ไม่เกินแห่งประโยชน์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีในห้องชุดของตน (มาตรา 18 พ.ร.บ.อาคารชุดฯ) เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนำเงินที่ได้ดังกล่าวไปจัดสรรบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์โดยรวมต่อไป นอกจากนี้ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ก็ได้มีบทบัญญัติใดๆ ที่กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้ที่นิติบุคคลอาคารชุดก่อขึ้นหรือมีต่อบุคคลภายนอก ดังนั้น หนี้ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเจ้าของห้องชุดไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาด้วยหรือไม่ได้ร่วมก่อหนี้เหล่านั้น จึงย่อมไม่มีผลผูกพันทางกฎหมายต่อเจ้าของห้องชุดให้ต้องร่วมรับผิดชอบใช้ด้วยแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ เมื่อกองทุนรวมเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมก็ไม่ต้องเข้าไปรับภาระของหนี้สินอันใดที่เกิดขึ้นจากนิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนั้น บริษัทจัดการได้ดำเนินการตรวจสอบงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป่าตอง ไนท์พลาซ่า แล้วพบว่าไม่มีสิ่งผิดปกติอื่นใดที่จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดจะมีปัญหาในการบริหารงานในอนาคต และสำหรับกรณีหนี้ค่าปรับปรุงตกแต่งซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ ณ ปัจจุบัน ผู้จะขายได้ให้คำมั่นเป็นหนังสือรับรองแก่กองทุนรวมด้วยว่า ผู้จะขายตกลงที่จะไม่คิดค่าใช้จ่ายที่ได้ใช้ไปในการปรับปรุงตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดจากนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุดแต่ละรายอย่างแน่นอน ดังนั้น จึงทำให้แน่ใจได้ว่า ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่มีภาระหนี้สินค้างชำระที่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการงานในอนาคต ตลอดจนไม่มีภาระหนี้สินติดพันใดๆ ที่จะกระทบถึงกองทุนรวม

- นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- ไม่มี

- นโยบายการกู้ยืมเงิน: กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการปรับปรุง ต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มีนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

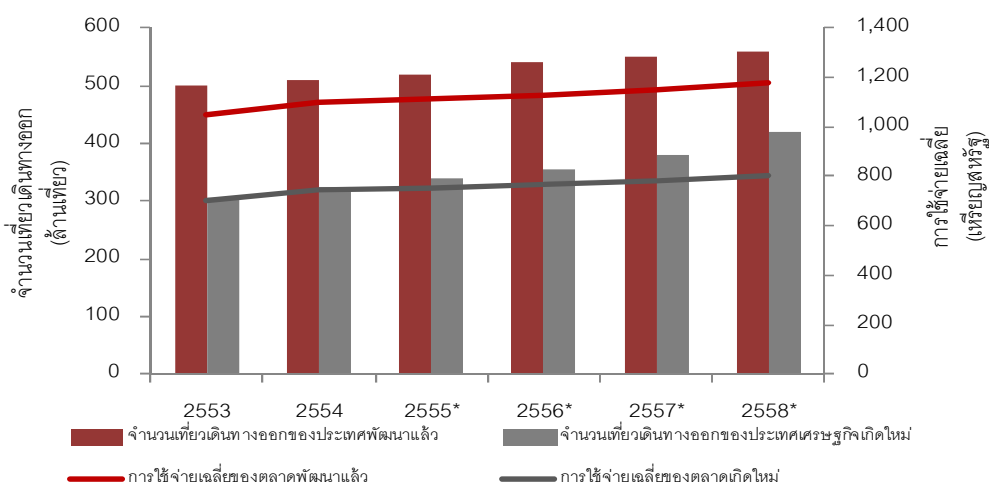
4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

การปรับตัวเข้าสู่เศรษฐกิจโลกแบบหลายศูนย์กลาง และการขยายตัวของขีดอำนาจทางเศรษฐกิจใหม่ ของกลุ่มประเทศ BRIC (บราซิล รัสเซีย อินเดีย จีน) จะมีอิทธิพลต่อการท่องเที่ยวของโลก โดยองค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization:UNWTO) ได้พยากรณ์ว่าเมื่อถึงปี พ.ศ. 2563 จะมีนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศจำนวน 1,600 ล้านคน โดยภูมิภาคที่มีแนวโน้มเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่นิยม คือ ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงและแปซิฟิก และกลุ่มประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และคาดว่าจีนจะเป็นตลาดส่งออกและนำเข้านักท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในโลก โดยมีนักท่องเที่ยวประมาณ 100-120 ล้านคน/ปี โดยนักท่องเที่ยวจากประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่จะมาแทนที่นักท่องเที่ยวจากประเทศตะวันตก และการใช้จ่ายของการท่องเที่ยวต่อครั้งจะลดลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวจะใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและคำนึงถึงความคุ้มค่าเงินมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยซึ่งเป็นจุดหมายหลักของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย ซึ่งเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นทำให้โรงแรมชั้นประหยัดจะถึงโรงแรมระดับขนาดกลางได้รับอานิสงค์จากนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้

สถานการณ์การท่องเที่ยวของโลก

ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) มีการเติบโตของจำนวนการเดินทางขาออกอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการเดินทางออก 325 ล้านเที่ยวในปี 2554 และยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คาดการณ์ว่า ภายในปี 2558 ตลาดเกิดใหม่มีแนวโน้มที่จะครองส่วนแบ่งตลาดถึงร้อยละ 43 ของนักท่องเที่ยวขาออกทั่วโลก

แผนภาพเปรียบเทียบจำนวนเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเพื่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่



ที่มา: ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล *Emerging Outbound Markets, Looking Ahead in Uncertain time, October 2011*

หมายเหตุ * ประมาณการ

จากจำนวนเที่ยวเดินทางออกข้างต้น ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชันแนล ได้คาดว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางออกนอกประเทศเพิ่มขึ้นสูงที่สุดในช่วงปี 2553-2558 คือ จีน รัสเซีย และอินเดีย ตามลำดับ โดยจีนมีการเดินทางขาออกเพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านเที่ยว รัสเซียเพิ่มขึ้น 17.5 ล้านเที่ยว และอินเดียเพิ่มขึ้น 10 ล้านเที่ยว

แผนภาพประมาณการเพิ่มขึ้นของจำนวนการท่องเที่ยวออกจากแต่ละประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2553-2558*



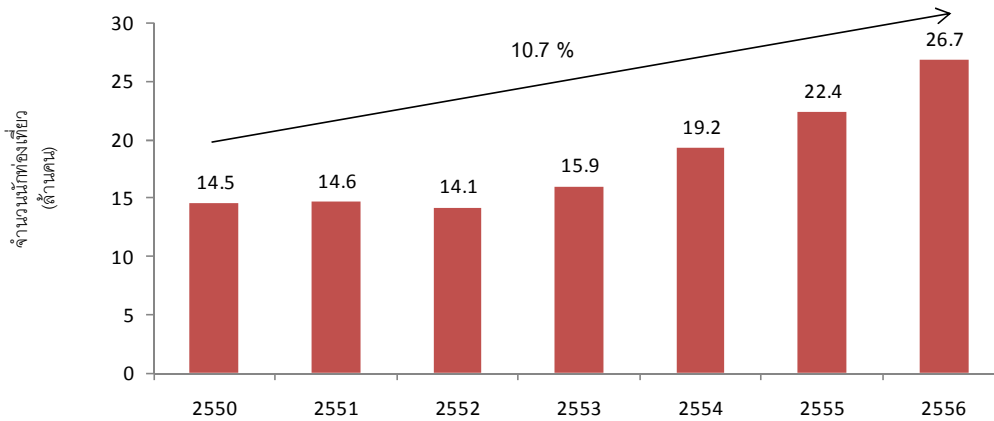
ที่มา: ยูโรมอนิเตอร์ อินเตอร์เนชันแนล *Emerging Outbound Markets, Looking Ahead in Uncertain time, October 2011*

หมายเหตุ* ประมาณการ

สถานการณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย

ในระหว่างปี 2552-2556 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น จาก 14.5 ล้านคนในปี 2550 เป็น 26.7 ล้านคนในปี 2556 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 10.7 หากเปรียบเทียบกับปี 2555 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 สร้างรายได้ท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.23 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยสำคัญมาจากการขยายเส้นทางบินตรง และการเพิ่มเที่ยวบินของสายการบินจากต่างประเทศไปยังแหล่งท่องเที่ยวในภาคเหนือและภาคใต้

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย
ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2556

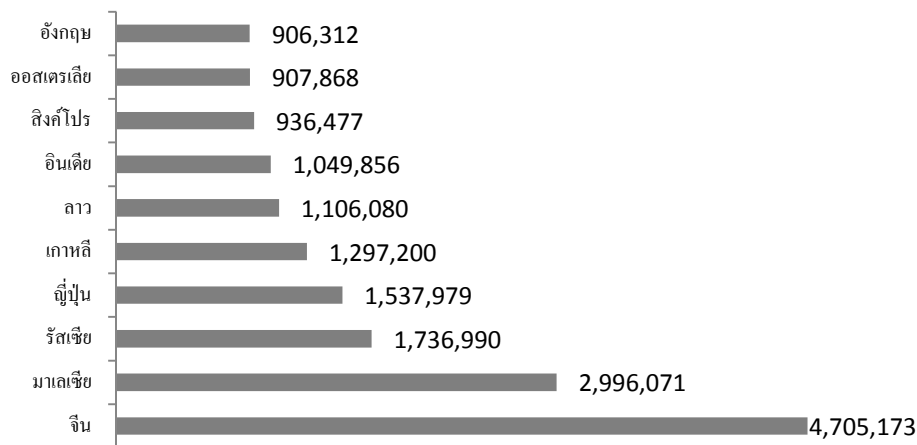


ที่มา : สำนักตรวจคนเข้าเมืองและกรมการท่องเที่ยว

โดยกลุ่มประเทศที่มีสัดส่วนของนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุดในปี 2556 ได้แก่ประเทศในแถบเอเชียตะวันออก คิดเป็นร้อยละ 60.2 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ตามด้วยประเทศในแถบยุโรป คิดเป็นร้อยละ 23.6

สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยปี 2556 มากที่สุดได้แก่ จีน มาเลเซีย รัสเซีย ญี่ปุ่น และ เกาหลี โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.6 11.2 6.5 5.8 และ 4.9 ตามลำดับ ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นมากที่สุดในปี 2556 ได้แก่ นักท่องเที่ยวจากประเทศจีน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.8 เมื่อเทียบกับปี 2555 รองลงมาได้แก่ รัสเซีย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9

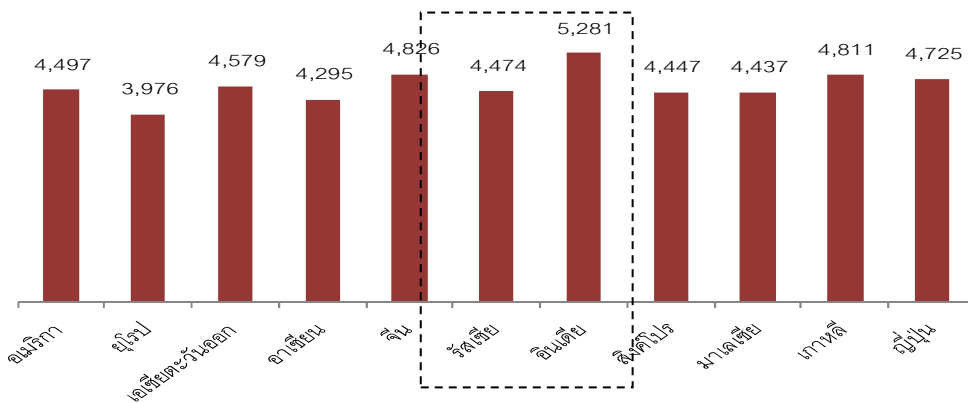
แผนภาพแสดงนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยในปี 2556 แยกตามสัญชาติ



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

จากแผนภาพข้างต้น โครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยจะเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ๆ จากประเทศจีน รัสเซีย อินเดีย และอาเซียน มากขึ้น ซึ่งหากพิจารณาค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันของนักท่องเที่ยวในปี 2555 พบว่านักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันอยู่ที่อัตราเฉลี่ย 4,826 บาท 4,474 บาท และ 5,281 บาท ตามลำดับ โดยกลุ่มประเทศอาเซียนมีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันเฉลี่ยที่อัตรา 4,295 บาท ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย เช่น จังหวัดภูเก็ต หรือเมืองพัทยา

แผนภาพแสดงค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันของนักท่องเที่ยวต่างชาติต่างๆ ในปี 2555



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

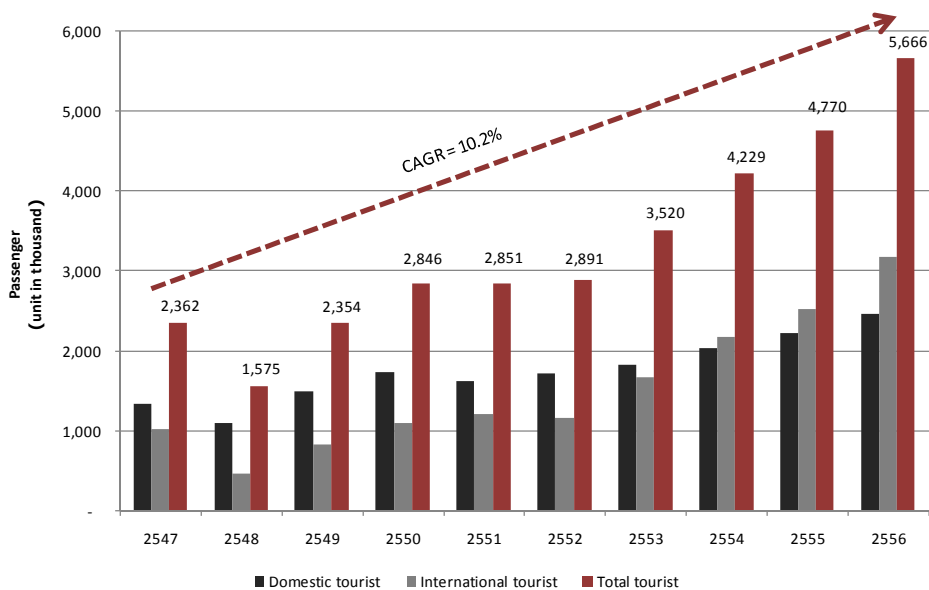
หมายเหตุ: อัตราแลกเปลี่ยน 1เหรียญสหรัฐ = 31.08 บาท

สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

ภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตในช่วงปี พ.ศ. 2556 มีการขยายตัวอย่างมาก โดยมีจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต จำนวน 5.67 ล้านคนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2555 ซึ่งมีจำนวนผู้โดยสารขาเข้า จำนวน 4.77 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.8 โดยมีสัญญาณการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 – 2556 จำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 10.2 โดยนักท่องเที่ยวภายในประเทศมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 7.1 ในขณะที่นักท่องเที่ยวต่างประเทศมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 13.5

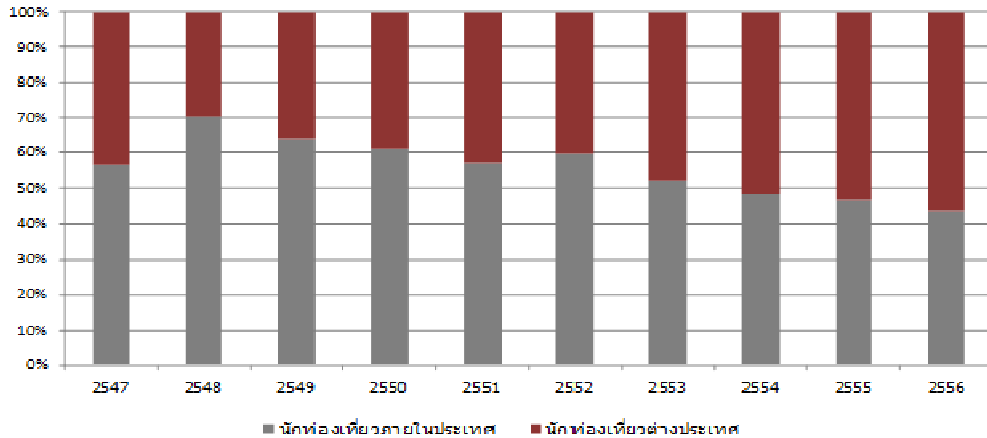
แผนภาพแสดงจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้าสนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี 2547 – 2556



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

ในอดีตที่ผ่านมานักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศมากกว่า นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ จนกระทั่งปี พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเริ่มมีสัดส่วนมากกว่า นักท่องเที่ยวภายในประเทศ ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยอัตราส่วนระหว่างนักท่องเที่ยวในประเทศต่อนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในปี 2547 เท่ากับ ร้อยละ 57 ต่อย้อยละ 43 เพิ่มมาเป็นร้อยละ 44 ต่อย้อยละ 56 ในปัจจุบัน

แผนภาพแสดงสัดส่วนผู้โดยสารเดินทางขาเข้าสนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี 2547 – 2556



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

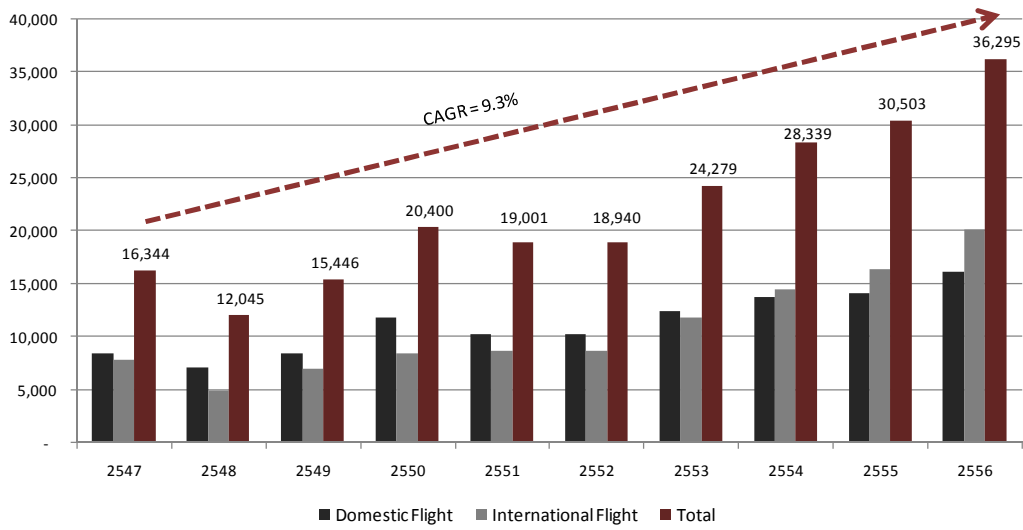
การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและรัสเซีย ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นเที่ยวบินแบบประจำและเช่าเหมาลำซึ่งสามารถบินตรงมายังจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ในปี พ.ศ. 2556 จำนวนเที่ยวบินขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต ทั้งสิ้น 36,295 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2555 ซึ่งมีจำนวนเที่ยวบินขาเข้า 30,503 เที่ยวบิน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.99 ซึ่งเห็นได้ว่าจำนวนเที่ยวบินขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต ในปี พ.ศ. 2556 ยังคงมีสัญญาณการเติบโตอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับจำนวนผู้โดยสารเดินทางขาเข้า

หากพิจารณาเฉพาะจำนวนเที่ยวบินขาเข้าจากต่างประเทศ ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต ในปี พ.ศ. 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 20,147 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2555 ซึ่งมีจำนวนเที่ยวบินขาเข้า 16,384 เที่ยวบิน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.9

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 – 2556 จำนวนเที่ยวบินขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 9.3 โดยเที่ยวบินภายในประเทศมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 7.5 ในขณะที่เที่ยวบินระหว่างประเทศมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 10.9

แผนภาพแสดงจำนวนเที่ยวบินขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปีพ.ศ. 2547 – พ.ศ. 2556

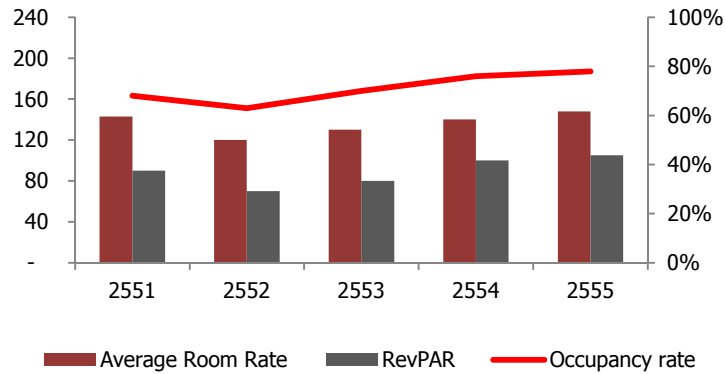


ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้โดยสารที่ใช้บริการในสนามบินนานาชาติภูเก็ตจนเกินความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวของสนามบิน บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) จึงเริ่มพัฒนาส่วนต่อขยายสนามบินภูเก็ต เพื่อขยายลานจอดอากาศยาน พร้อมทั้งก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศใหม่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. 2558 ซึ่งโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ตดังกล่าว จะส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

ข้อมูลกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศแยกตามสัญชาติที่เดินทางผ่านด่านตรวจคนเข้าเมือง (ท่าอากาศยานภูเก็ต) ช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 จากสำนักงานพาณิชย์จังหวัดภูเก็ต พบว่า นักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย และออสเตรเลีย เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตสูงสุดตามลำดับและข้อมูลจาก C9 Hotelworks Market Research พบว่านักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย และออสเตรเลีย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ร้อยละ 15 และ ร้อยละ 10 ของนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมชั้นกลาง (Mid-range) ในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวมีการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศตะวันตก นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มในการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง และมีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูงในอนาคต

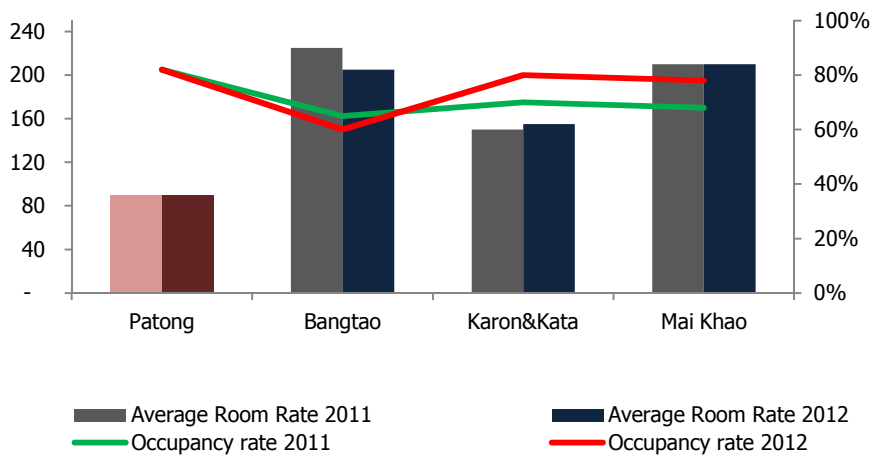
แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพัก ในจังหวัดภูเก็ต



ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

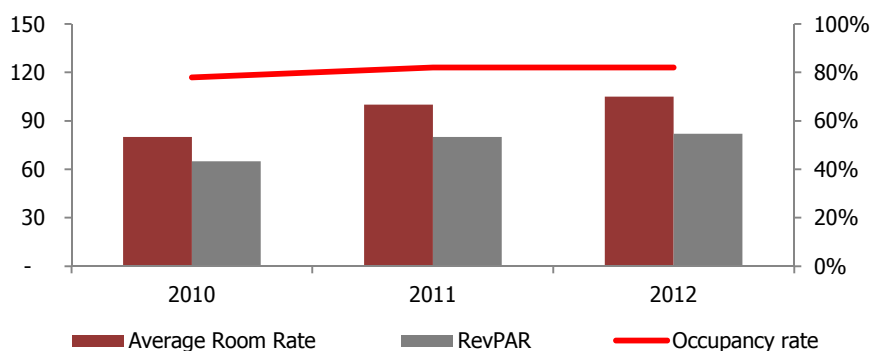
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ของนักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 เช่นเดียวกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) โดยจากข้อมูลจาก C9 Hotelworks Market Research พบว่า ณ ปี พ.ศ. 2555 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 80 และมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตประมาณ 150 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งทั้งอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนเติบโตสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพักในเขตต่างๆ ของจังหวัดภูเก็ต



ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับขนาดกลาง (Mid Scale)



ที่มา: C9 Hotelworks Market Research

ตลาดนักท่องเที่ยวชาวจีน

ตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางมาเข้าในประเทศไทย ระหว่างปี 2552 ถึง 2556

	2552	2553	2554	2555	2556
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน (คน)	777,508	1,122,219	1,721,247	2,786,860	4,705,173
อัตราการเพิ่ม (%)	n.a.	44.3%	53.4%	61.9%	68.8%

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี 2556

แยกตามด่านตรวจคนเข้าเมือง

	สุวรรณภูมิ	ภูเก็ต	ดอนเมือง	อื่นๆ	รวมทั้งสิ้น
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน (คน)	2,532,932	927,446	880,567	364,228	4,705,173
คิดเป็นสัดส่วน	53.8%	19.7%	18.7%	7.7%	100.0%

ที่มา: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จังหวัดภูเก็ตยังคงเป็นสถานที่ที่นักท่องเที่ยวชาวจีนให้ความสนใจเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศไทย โดยในปี 2556 มีชาวจีนที่เดินทางโดยการบินตรงมายังภูเก็ต และผ่านด่านตรวจคนเข้าเมืองมีจำนวนทั้งสิ้น 927,446 คน คิดเป็นร้อยละ 19.7 ของนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เข้ามาในประเทศไทย

ตารางแสดงสัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนต่อจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศทั้งหมด
ระหว่างปี 2554-2556

	2554	2555	2556
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งสิ้น (คน)	19,230,470	22,353,903	26,735,583
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนทั้งสิ้น (คน)	1,721,247	2,786,860	4,705,173
คิดเป็นอัตราส่วน (%)	9.0%	12.5%	17.6%

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ชาวจีนเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีบทบาทที่สำคัญต่อธุรกิจการท่องเที่ยวของไทย โดยถือว่าเป็นนักท่องเที่ยวที่มีสัดส่วนมากที่สุด ในบรรดานักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในปี 2556 มีนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าไทยทั้งสิ้นประมาณ 4.7 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 17.6 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งสิ้น เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่มีนักท่องเที่ยวชาวจีนทั้งสิ้นประมาณ 1.7 ล้านคน คิดเป็นเพียงร้อยละ 9. ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเท่านั้น

จากการที่รัฐบาลจีนได้ออกกฎหมายควบคุมคุณภาพทัวร์ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 ทำให้ค่าทัวร์ที่เรียกเก็บจากลูกค้าปรับสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวของไทยโดยตรง ทำให้มีนักท่องเที่ยวจากจีนเข้ามาท่องเที่ยวในไทยลดลง ซึ่งเห็นได้จากในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 (ตุลาคมถึงธันวาคม) นักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางมาไทยเฉลี่ยเดือนละ 319,383 คน ลดลงจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2556 ที่มีชาวจีนเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยเฉลี่ยเดือนละ 416,336 คน แต่ถ้าหากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าไทยในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้ามาเฉลี่ยเดือนละ 281,871 คน จะพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3

อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการออกกฎหมายฉบับดังกล่าวจะส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 เท่านั้น เช่นเดียวกับ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยจะปรับตัวตามกฎหมายควบคุมคุณภาพทัวร์ในทิศทางที่ดีขึ้นตามลำดับ จากแนวโน้มการคลายความเข้มงวดในทางปฏิบัติของทางการจีน ตลอดจนการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความคุ้มค่าเงิน และการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำที่มีเที่ยวบินตรงมาจากหลายเมืองสำคัญในต่างประเทศมายังเมืองท่องเที่ยวสำคัญในต่างจังหวัดของไทย ทำให้ปี 2557 จะมีนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางมายังประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 4.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.0 จากปี 2556

5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

เนื่องจากกองทุนรวมจะลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อันประกอบด้วย ห้องชุดจำนวน 183 ยูนิต ในอาคารชุด “ปาดองไนท์พลาซาร์” ซึ่งในกรณีของการทำประกันภัยในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น บริษัทจัดการจะกำหนดให้ผู้เช่าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมประเภทสรรพภัย (All Risk Policy) อย่างเพียงพอและครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยมีมูลค่าไม่ต่ำกว่าตัวเลขตามวัตถุประสงค์เพื่อการทำประกันอัคคีภัย (Replacement Cost) ที่ได้รับจากผู้ประเมิน ซึ่งลักษณะของการทำประกันภัยในส่วนของตัวอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลางนั้นจะต้องทำผ่านนิติบุคคลอาคารชุด แต่บริษัทจัดการจะกำหนดให้กองทุนเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมรวมถึงการเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ในกรณีหากเกิดเหตุการณ์เรียกค่าสินไหมขึ้น ถ้าในกรณีที่ทรัพย์สินที่ไม่สามารถแบ่งแยกได้หรือทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหลักการบริษัทประกันจะทำการจ่ายเงินผ่านนิติบุคคลและนิติบุคคลจะจ่ายเงินคืนแก่เจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ที่ถือครองต่อไป

สำหรับทรัพย์สินในส่วนอื่นๆ ที่นอกเหนือจากห้องชุดข้างต้นที่ถูกใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมนั้น บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมประเภทสรรพภัย (All Risk Policy) เพิ่มเติมในส่วนของสิ่งหามทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ประกันภัยในกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (ถ้ามี) และประกันภัยสำหรับคุ้มครองบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ตัวอย่างของเหตุการณ์ดังกล่าว ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ

ตารางสรุปรายละเอียดการทำประกันภัยในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สิน	ประเภทการทำประกันภัย	วงเงินการเอาประกันภัย (ขั้นต่ำ)	ผู้รับผลประโยชน์ / ผู้เอาประกัน
โครงสร้างอาคาร และทรัพย์สินส่วนกลาง	All Risk Policy	ตามมูลค่า Replacement Cost	นิติบุคคลอาคารชุด* และกองทุนรวม
ห้องชุดเฉพาะที่กองทุนเป็นเจ้าของ อู่จอดรถ เพอร์นิเจอร์ และงานระบบต่างๆ	All Risk Policy Business interruption	ตามมูลค่า Replacement Cost ตามสัญญาเช่า และ/หรือ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ/หรือ วงเงินที่เอาประกันภัย	กองทุนรวม

หมายเหตุ * เนื่องจากตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดให้เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันรับผิดชอบการจ่ายค่าประกันภัยที่เกี่ยวกับอาคารชุด โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัย เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากมีความเสียหายเกิดขึ้นหรือในการใช้เงินนั้นจ่ายชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้เสียหาย โดยเจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทั้งนี้ เมื่อเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้น ถ้าไม่เป็นการเสียหายทั้งหมดเจ้าของร่วมจะต้องทำการซ่อมแซมทันที โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้เงินที่ได้จากบริษัทประกันภัยมาทำการซ่อมแซมปรับปรุง ยกเว้นในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมจะต้องประชุมกันทันทีเพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่หรือไม่ หากมีมติให้ก่อสร้างใหม่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องทำการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ โดยใช้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือโดยเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอจ่ายค่าก่อสร้าง หากมีมติไม่ก่อสร้างซึ่งเป็นการเลิกอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดได้เงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย นิติบุคคลอาคารชุดจะเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากกองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมรวมถึงการเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้กรรมธรรมดังกล่าวด้วยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคารโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มิกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น กองทุนจึงไม่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

7. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด จำกัด บริษัท ประมวลลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับกำไรจากการขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- การแข่งขัน

ปัจจุบันความนิยมในการท่องเที่ยวบริเวณป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้นมาก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวดังกล่าวได้ดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาทำธุรกิจโรงแรมในบริเวณป่าตองเพิ่มมากขึ้น และเมื่อรวมกับผู้ประกอบการที่เปิดให้บริการอยู่แล้วในปัจจุบัน จึงทำให้มีโอกาสเกิดการแข่งขันที่รุนแรง และอาจทำให้เกิดการลดราคาเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งหลายแห่งอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น มีเขนโรงแรมให้บริการ เป็นต้น ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนรวมได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า

- ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

กองทุนรวมได้ตกลงที่จะปล่อยเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีการตกลงค่าเช่าที่จะต้องชำระให้กับกองทุนรวมในอัตราที่คงที่แน่นอน ดังนั้น ความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าวางหลักประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับ 44,625,000 บาท โดยเป็นเงินสดทั้งหมด ซึ่งกองทุนรวมสามารถเรียกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อชดเชยค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ หากกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

เนื่องจาก กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของ กองทุนรวม ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ผู้เช่าอาจจะไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ สิ่งเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมี สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่าก็ตาม

- การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนรมน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ใน ปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมจำเป็นต้องเลิกสัญญากับผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือหรือผิดสัญญาเช่า นั้น อาจใช้เวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่นานเกินกว่า 3 - 6 เดือน ซึ่งความล่าช้า ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

10. บริษัทจัดการ ผู้บริหารของบริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิ การเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

1. กองทุนรวมจะลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อันประกอบด้วย ห้องชุด จำนวน 183 ยูนิต ในอาคารชุด “ปาดองไนท์พลาซ่า” ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ ชื่อ “โรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ” (Patong Heritage Hotel) (โครงการโรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ) รวมถึงเครื่องจักร และอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ บนที่ดินและอาคารชุด ตลอดจนทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบในการก่อให้เกิดรายได้ ของโรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ ที่อยู่ในบริเวณรอบโรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ อาทิเช่น ถนน ทางเดิน ทางเข้า-ออก รถยนต์ระหว่างถนนสองร้อยปีและซอยฟ้าประทาน (ทางด้านทิศเหนือ) ของโครงการโรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการโรงแรมปาดอง เฮอร์เทจ อาทิเช่น ที่จอดรถของโครงการ สวน ตกแต่ง ห้องน้ำสำหรับสระว่ายน้ำ และห้องเครื่องสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยกองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินจาก บริษัท ปาดอง เฮอร์เทจ จำกัด (จำนวน 155 ยูนิต) บริษัท ดี ปาดอง เฮอร์เทจ 2555 จำกัด (จำนวน 28 ยูนิต) บริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด ตามลำดับ

นอกจากนี้ กองทุนจะได้รับการจัดการจำยอมบนที่ดินทั้งผืนเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสัญจร ที่จอดรถ และสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทุกชนิด จากบริษัท อภิโชติ จำกัด และ บริษัท ประมวลศรี จำกัด โดยทุกบริษัทที่กล่าวข้างต้นเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

2. กองทุนรวมจะปล่อยเช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 5 ปี ให้แก่ บริษัท ปาดอง เฮอร์เทจ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์เดิม เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมในอัตราค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกัน
3. บริษัท ปาดอง เฮอร์เทจ จำกัด บริษัท ดี ปาดอง เฮอร์เทจ 2555 จำกัด จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด และ บริษัท ประสพสิน จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องอาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วย ลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

11. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีการประกันรายได้

12. กองทุนรวมนี้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลอย่างไร

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาและการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นกลุ่มบุคคลที่เป็นบุคคล ตามข้อ 14 (1) (ก) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
2. ในกรณีที่มิกลุ่มบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นบุคคล ตามข้อ 14 (1) (ก) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน.25/2552 ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่มิบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายรับหน่วยลงทุนดังกล่าว ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

4. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามเงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 1. ข้อ 2. และ ข้อ 3. สำหรับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะยกให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน
5. บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการทุกแห่ง
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
6. บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
7. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

13. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีอะไรบ้าง

- (1) กองทุนเข้าลงทุนโดยซื้อทรัพย์สิน (Freehold)

การเข้าซื้อทรัพย์สินในลักษณะของการเข้าไปเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ทำให้นักลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินในอนาคต จากความสามารถในการสร้างรายได้ของตัวทรัพย์สิน ซึ่งมีศักยภาพจากทำเลที่ตั้งและความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีต่อจังหวัดภูเก็ต โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณป่าตอง

ศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน
- (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย
- ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ที่หาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวของประเทศไทยที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศได้เป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากเติบโตของจำนวนผู้โดยสารที่ใช้สนามบินภูเก็ตในช่วงปี 2547 ถึงปี 2556 อยู่ในระดับเฉลี่ยร้อยละ 10.7 โดยในปี 2555 มีจำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศ และผู้โดยสารภายในประเทศ รวมจำนวน 3.2 และ 2.5 ล้านคน ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวในโรงแรมเขตป่าตอง ในปี 2555 อยู่ที่ระดับร้อยละ 82 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของจังหวัดภูเก็ต และเขตอื่นๆ ได้แก่ เขตบางเทา เขตกะรน กะตะ และเขตไม้ขาว ที่ระดับร้อยละ 60 ร้อยละ 80 ร้อยละ 78 ตามลำดับ
- (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนมีฐานลูกค้าที่กว้าง
- โรงแรมป่าตองเฮอริเทจเป็นโรงแรมระดับขนาดกลางที่มุ่งเน้นการทำตลาดในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่ เมื่อเปรียบเทียบกับระดับบน หรือระดับหรู โดยฐานลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีการเติบโตสูงสุดในขณะนี้ เป็นกลุ่มอำนาจเศรษฐกิจใหม่ (BRIC) ได้แก่ จีน บราซิล รัสเซีย

และอินเดีย ซึ่งมีค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันอยู่ในระดับกลาง ประมาณ 4,500-5,200 บาท ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโรงแรมป่าตองเฮอริเทจ และกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยส่วนใหญ่เลือกพักในโรงแรมระดับขนาดกลาง หรือชั้นประหยัดมากกว่าโรงแรมระดับบน หรือระดับหรูหรานั้น การลงทุนของกองทุนในโรงแรมป่าตองเฮอริเทจ จึงเป็นการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีฐานจำนวนมาก และมีศักยภาพในการเติบโต และในขณะเดียวกันมีความเสี่ยงต่อความผันผวนต่อสภาพเศรษฐกิจที่น้อยกว่าโรงแรมระดับบน หรือระดับหรูหรานั้น

(ค) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านค่าเช่าคงที่

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าคงที่จากบริษัท ป่าตองเฮอริเทจ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สิน ตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะช่วยให้กองทุนมีรายได้ที่แน่นอนและสม่ำเสมอตลอดระยะเวลา 5 ปี ข้างหน้า ซึ่งบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ตกลงที่จะวางเงินประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นเงินสดจำนวนเท่ากับรายได้ค่าเช่ารายเดือนในปีสุดท้ายรวมจำนวน 6 เดือน หรือเท่ากับ 44,625,000 บาท ซึ่งกระบวนการชดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าวเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมได้

(2) เป็นการลงทุนในธุรกิจโรงแรมระดับขนาดกลางที่มีโอกาสและศักยภาพในการเติบโตสูง

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยสนับสนุนจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเศรษฐกิจใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประเทศจีน รัสเซีย และอินเดีย โดยนักท่องเที่ยวจากทั้งสามประเทศนี้เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ถือว่าเป็นสัดส่วนที่สำคัญของประเทศไทย โดยจะเห็นได้จากอัตราการเติบโตเฉลี่ยของจำนวนนักท่องเที่ยวดังกล่าวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2556 อยู่ในระดับร้อยละ 68.80 ร้อยละ 31.90 และ ร้อยละ 3.60 ตามลำดับ

ข้อมูลที่คุณควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ท่านต้องลงทุนเป็นจำนวนเงินเท่าใด และคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A: มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 1,000 บาท และหากต้องการคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้ โดยนำจำนวนเงินที่จองซื้อหน่วยลงทุนหารด้วยราคาขายหน่วยลงทุน เช่น หากผู้ลงทุนจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงิน 10,000 บาท ราคาขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย ผู้ลงทุนจะได้รับจำนวนหน่วยลงทุนเท่ากับ 1,000 หน่วย (10,000/10.00)

Q: ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร

A: ผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ได้ระหว่างวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 – 6 มิถุนายน 2557 ในระหว่างเวลาทำการ ในกรณีชำระเป็นเช็คหรือตราพท์ ผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุน ได้ระหว่างวันที่ 15 พฤษภาคม – 5 มิถุนายน 2557 ก่อนเวลา 12.00 น. โดยบริษัทจัดการของสองวงสิทธิที่จะรับเงินสด ในวันที่ 6 มิถุนายน 2557 โดยจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

- สำนักงานใหญ่เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21 - 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100
- สำนักงานสาขาเซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ ชั้น 4 (ห้องเลขที่ 440/1) เลขที่ 99 หมู่ 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทรศัพท์ 0-2835-3055-7 โทรสาร 0-2101-0765
- สำนักงานสาขาขอนแก่น ชั้น 1 ศูนย์อาหารและบริการ 1 (คอมเพล็กซ์) มหาวิทยาลัยขอนแก่น เลขที่ 123 ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น 40002
โทรศัพท์ 043-204-014-16
- สำนักงานสาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ห้อง 346 โชนปี ชั้น 3 เลขที่ 99, 99/1, 99/2 หมู่ที่ 4 อาคารเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50000
โทรศัพท์ 053-288-955-59 โทรสาร 053-288-960

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญหรือส่วนข้อมูลโครงการ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ไม่เคยเปิดบัญชีกับบริษัทจัดการมาก่อน) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือจากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.mfcfund.com) และ ณ สถานที่ติดต่อทุกแห่งที่ใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทุกวันทำการ ในระหว่างเวลาทำการ

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยตัวเองที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยกรอกรายละเอียดต่างๆ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (กรณีที่ไม่เคยเปิดบัญชีกับบริษัทจัดการมาก่อน) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน แล้วนำใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (ถ้ามี) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้วและเอกสารหลักฐาน เช่น

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (สำหรับบุคคลธรรมดา) หรือหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และหนังสือมอบอำนาจ พร้อมตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม (สำหรับนิติบุคคล) เป็นต้น พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนไปที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนทางโทรสารได้สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีบัญชีกองทุนกับบริษัทจัดการแล้ว

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

หลังจากที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกหลักฐานการรับเงิน และสำเนาใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้เรียกเก็บเงินตามเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร และได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่ยนายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลงในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น

ผู้จองซื้อที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

นอกจากนี้ หากผู้ลงทุนต้องการขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเพื่อจองซื้อกองทุนนี้ ผู้ลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 1 วันก่อนวันสุดท้ายของการเปิดเสนอขายครั้งแรก

Q: ท่านสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร

A: ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการจองซื้อภายในวันที่จองซื้อเท่านั้น โดยเช็คหรือดราฟท์ดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

Q: การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้ชำระ
เงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับ
จำนวนเงินที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) ได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวน
เงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถ
ลงทุนได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกอง
ทรัยพ์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัยพ์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดย
คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการพิจารณาจัดสรรหน่วยลงทุน
และคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่
ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวมและ
คืนเงินทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข
ดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวน
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้น ตามข้อ (2.3) หรือ (2.4)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1
ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ดังนี้

(2.1.1) จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ตามข้อ (2.1.1) แล้ว บริษัทจัดการจะ
ไม่เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ให้บุคคลดังกล่าวอีก เว้นแต่
เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 หมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ข) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้น ตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายในจำนวนเงินจองซื้อ หน่วยลงทุนขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณ ของ 100 บาท ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจนครบไปเรื่อยๆ จนกว่า จะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขาย โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวที่มีการจองซื้อสูงสุดเท่านั้น
- (2.2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่ เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random)
- (2.2.3) สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน บริษัทจัดการจะจัดสรรตามจำนวนที่จองซื้อ แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อประเภทกองทุนมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน ตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ ทั่วไปแล้วจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
- (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและ จัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ ประเภทกองทุน
- (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะ เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคล ดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ ประเภทกองทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่ เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียง หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการขอสงวน สิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วย ลงทุนทราบล่วงหน้า

- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะออกและจัดส่งเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่ อย่างไร

A: ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังนี้

1. จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
2. จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

Q: ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีอะไรบ้าง

- A:**
1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
2. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้น บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ตามข้อ 1. โดยอนุโลม
5. การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามข้อ 1. ถึง ข้อ 4. ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

6. เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 1 (3) ข้อ 2 (3) และ ข้อ 4 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
7. ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมจะต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยภายในเมื่อไร

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

Q: ในกรณีปกติ ภายหลังกการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพยกับบริษัทหลักทรัพยที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพยเช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยลงทุนขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในช่วงเวลาหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการในฐานะนายทะเบียนหน่วยลงทุนจึงมีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินสัดส่วนดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนต่างด้าวที่จะซื้อขายหน่วยลงทุนจะมีขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวได้จากบริษัทจัดการ

Q: ท่านจะทราบมูลค่าหน่วยลงทุนของท่านได้อย่างไร

A: ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุนของวันสุดท้ายของเดือนได้ที่

- เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ที่ www.mfcfund.com
- หนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เช่น หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน เป็นต้น

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้

A: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

อาคารธนาคารกสิกรไทย สำนักพหลโยธิน ชั้น 11

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2470-3200-1 โทรสาร 0-2470-1996-7

- Q:** ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน
- A:** ไม่มี
- Q:** ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน
- A:** บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด
เลขที่ 147-148 ซอยปลุกจิต ถนนพระราม 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2655-8330 โทรสาร 0-2654-3945
- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 65/192 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ชั้น 23 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224
- Q:** ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมนี้
- A:** นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร หรือ นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล หรือ นายเทอดทอง เทพมังกร หรือ นางสาวชมภูณู แซ่แต้ หรือ นายบรรจง พิชญประสาธน์
- บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี
ถนนพระรามเก้า ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020
- Q:** ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง
- A:** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21 - 23
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100
- Q:** หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร
- A:** ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้ที่
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2649-2000 หรือ www.mfcfund.com
 - สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทรศัพท์ 0-2263-6000 หรือ www.sec.or.th

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารของบริษัทจัดการเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของบริษัทจัดการ

(1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม อันได้แก่ สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาจะซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์ และสัญญาเช่าอุปกรณ์และงานระบบ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทุนรวมชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่เป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับเดิม

(2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

กองทุนรวมได้ตกลงที่จะปล่อยเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีการตกลงค่าเช่าที่จะต้องชำระให้กับกองทุนรวมในอัตราที่คงที่แน่นอน ดังนั้น ความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าวางหลักประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับ 44,625,000 บาท ซึ่งเทียบเท่ากับค่าเช่ารายเดือนของปีการเช่าสุดท้ายจำนวน 6 เดือน โดยเป็นเงินสดทั้งหมด ซึ่งกองทุนรวมสามารถเรียกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อชดเชยค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ หากกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บ

ค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด และหากมีการหักเงินประกันการเช่าดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมเพื่อให้กองทุนรวมมีหลักประกันการเช่าครบตามจำนวนที่กำหนดตลอดอายุสัญญาเช่า

เนื่องจาก กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ผู้เช่าอาจจะไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ สิ่งเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่าก็ตาม

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ปัจจุบันความนิยมในการท่องเที่ยวบริเวณป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้นมาก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวดังกล่าวได้ดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาทำธุรกิจโรงแรมในบริเวณป่าตองเพิ่มมากขึ้น และเมื่อรวมกับผู้ประกอบการที่เปิดให้บริการอยู่แล้วในปัจจุบัน จึงทำให้มีโอกาสเกิดการแข่งขันที่รุนแรง และอาจทำให้เกิดการลดราคาเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งหลายแห่งอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ เช่น มีเซนโรงแรมให้บริการ เป็นต้น ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนรวมได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่าและ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า

(4) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนรมน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมจำเป็นต้องเลิกสัญญากับผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือหรือผิดสัญญาเช่านั้น อาจใช้เวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่เกินกว่า 3 – 6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

(5) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ อาจเป็นเหตุให้ผิดเงื่อนไขการเลิกสัญญาก่อนครบอายุของสัญญาเช่า จะส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม ด้วยความสามารถในการสร้างรายได้ของตัวทรัพย์สิน ซึ่งมีศักยภาพจากทำเลที่ตั้งและความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีต่อจังหวัดภูเก็ต โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณป่าตองที่เพิ่มขึ้นนั้น ทำให้บริษัทจัดการเชื่อมั่นว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่จะเข้าทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้

(6) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมจากความสามารถของผู้เช่า

การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมนับเป็นธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น เนื่องจากการประกอบกิจการดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน ดังนั้น การที่กองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมแก่ผู้เช่าเพื่อนำทรัพย์สินไปประกอบกิจการโรงแรม ความสามารถในการดำเนินงานกิจการโรงแรมของผู้เช่าอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระเงินค่าเช่า การต่อสัญญาเช่าหรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวมทั้งสิ้น

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้กำหนดค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยแบ่งชำระค่าเช่าคงที่เป็นรายเดือน โดยให้มีการปรับอัตราค่าเช่าทุก 3 ปี ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการดำเนินงานกิจการโรงแรมของผู้เช่าลดลง

(7) ความเสี่ยงจากการที่ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับอาจไม่เป็นไปตามภาวะตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมกำหนดค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่โดยให้มีการปรับอัตราค่าเช่าทุก 3 ปี ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงว่าค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับอาจต่ำกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีที่สภาวะตลาดของอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตได้รับความนิยมนักท่องเที่ยว และสามารถให้เช่าในราคาที่สูงขึ้นมา

อย่างไรก็ดี การกำหนดค่าเช่าคงที่ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นจะช่วยลดความผันผวนของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับกรณีที่เกิดภาวะตลาดไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(8) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมตกลงจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) รวมถึงการทำประกันภัยบุคคลภายนอก

(9) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลงทุน

ในส่วนของคุณข้อมูลจากบริษัทประเมินที่กองทุนได้ว่าจ้าง ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(10) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจและกลับเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและภายนอก หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งโดยปกติแล้วกิจการจะไม่หยุดดำเนินการในช่วงการปรับปรุงนั้นๆ อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนๆ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ถูกปรับปรุง

ทั้งนี้ โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงสภาพโรงแรมครั้งใหญ่ในช่วงปีที่ผ่านมา เมื่อปลายปี 2555

(11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้

อีกทั้งตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ กฎเกณฑ์หรือข้อบังคับต่างๆ และแนวทางพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ทั้งนี้ โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมที่ครบถ้วน ซึ่งส่งผลให้โรงแรมมีความพร้อมต่อการประกอบกิจการโรงแรม

(12) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ผู้ประกอบกิจการโรงแรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ประกอบกิจการในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน อาจเกิดขึ้นได้ ถึงแม้ว่า บริษัทจัดการจะได้อำนาจมอบหมายและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง เนื่องจากผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการในบริษัทดังกล่าว ตลอดจนบริษัทในเครือ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่เปิดบริการแล้วนอกเหนือจาก โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ได้แก่ โรงแรมเทวัญ ดารา รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน และ โรงแรมเทวัญ ดารา บีช วิลล่า กุยบุรี อย่างไรก็ตาม โรงแรมดังกล่าว มีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของ

ทำเลที่ตั้ง ราคา การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวก และขนาดของห้องพัก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ด้านขนาดห้องพัก และกลุ่มลูกค้า : โรงแรมเทวัญ ดารา รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมในระดับหรู (Luxury 5 ดาว) ในขณะที่โรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ เป็นโรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) ที่ราคาห้องพักเฉลี่ยต่ำกว่าเป็นอย่างมากทำให้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน

ด้านทำเลที่ตั้ง : สถานที่ตั้งของโรงแรมเทวัญ ดารา ทั้ง 2 แห่งที่อยู่ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นที่เงียบสงบ เหมาะแก่การพักผ่อนอยู่ภายในโรงแรมหรือท่องเที่ยวในบริเวณใกล้เคียง ขณะที่หาดป่าตอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จะมีความคึกคักมากกว่า จึงดึงดูดนักท่องเที่ยวที่ชอบการเที่ยวภายนอกโรงแรมมากกว่า

ชื่อโรงแรมและเครื่องหมายการค้า : ปัจจุบันบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ชื่อและเครื่องหมายการค้า นามว่า “ป่าตอง เฮอริเทจ” เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งภายหลังจากการลงทุนของกองทุนรวมแล้ว บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ตกลงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า “ป่าตอง เฮอริเทจ” ต่อไปได้ โดยไม่คิดค่าลิขสิทธิ์หรือค่าธรรมเนียมใดๆ จากกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด จะไม่สามารถใช้ชื่อนี้ได้อีก ตราบเท่าที่กองทุนยังคงลงทุนในโครงการโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ

ถึงแม้ว่า โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะลดลงจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น แต่เนื่องจากธุรกิจหลักของผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการในบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด คือ การพัฒนาและลงทุนในโรงแรม ดังนั้น ในอนาคต กรรมการดังกล่าว จึงอาจจะพัฒนาโรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) และบริหารจัดการเอง หรือใช้แบรนด์โรงแรมในระดับขนาดกลาง (Mid Scale) อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหรือกรรมการได้

(13) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นักท่องเที่ยวชาวจีนถือเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีบทบาทที่สำคัญต่อธุรกิจการท่องเที่ยวของไทย โดยถือว่าเป็นนักท่องเที่ยวที่มีสัดส่วนมากที่สุดในบรรดานักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในปี 2556 มีนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้น ประมาณ 4.7 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 17.6 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่มีนักท่องเที่ยวชาวจีนทั้งสิ้นประมาณ 1.7 ล้านคน คิดเป็นเพียงร้อยละ 9. ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศทั้งหมดเท่านั้น

จากการที่รัฐบาลจีนได้ออกกฎหมายควบคุมคุณภาพทัวร์ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 ทำให้ราคาค่าทัวร์ที่เรียกเก็บจากลูกค้าปรับสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวของไทยโดยตรง ทำให้มีนักท่องเที่ยวจากจีนเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลง ซึ่งเห็นได้จากในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 (เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม) นักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางมาไทยเฉลี่ยเดือนละ 319,383 คน ลดลงจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2556 ที่มีชาวจีนเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเฉลี่ยเดือนละ 416,336 คน แต่ถ้าหากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้ามาเฉลี่ยเดือนละ 281,871 คน จะพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากการออกกฎหมายฉบับดังกล่าวจะส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวในระยะสั้นเท่านั้น และจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นตามลำดับ จากแนวโน้มการคลายความเข้มงวดในทางปฏิบัติของทางการจีน ตลอดจนการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความคุ้มค่าทางการเงิน และการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำที่มีเที่ยวบินตรงมาจากหลายเมืองสำคัญในต่างประเทศมายังจังหวัดภูเก็ต

(14) ความเสี่ยงโดยทั่วไปจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจัดอยู่ในกลุ่มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ดังนั้น ปัจจัยทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจทั้งเชิงมหภาคและจุลภาค ตลอดจนความต้องการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในประเทศและระหว่างประเทศ ค่าเงินบาท การแพร่ระบาดของโรค เช่น SARS ไข้หวัดนก เป็นต้น ซึ่งจะกระทบต่อความเชื่อมั่นในความปลอดภัยในการเข้ามาท่องเที่ยวภายในประเทศ อันเป็นปัจจัยลบที่สำคัญที่อาจกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม สถานะทางการเงินและการลงทุนของผู้เช่าได้ ตลอดจนผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณนักท่องเที่ยวในอนาคต

(15) ความเสี่ยงทางการเมืองในอนาคต

ความไม่แน่นอนในสถานการณ์ทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผลกระทบทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

นอกจากนี้ อาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในเชิงนโยบายทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่จะสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่อาจปรับเปลี่ยนได้ในอนาคต จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงานของโรงแรม สถานะทางการเงินของผู้เช่า และผลการดำเนินงานของผู้เช่า

(16) ความเสี่ยงทางธุรกิจประเภทโรงแรม

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น เป็นทรัพย์สินที่ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงในเรื่องของวัฏจักรธุรกิจด้านการท่องเที่ยวค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประกอบธุรกิจประเภทอื่นๆ เช่น อาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม คือ ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยเฉพาะการเดินทางมาท่องเที่ยวของชาวต่างชาติ ซึ่งผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ภายในประเทศ รวมถึงสภาพแวดล้อมหรือฤดูกาลท่องเที่ยว เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวได้

การดำเนินงานของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสายตาของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เป็นลูกค้ากลุ่มหลักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมด้วย

(17) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณซึ่งเป็นที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยแบบ All Risk Policy และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน และครอบคลุมถึงการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกด้วย

อย่างไรก็ตาม การที่กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราที่คงที่แน่นอน ชัดเจน และกำหนดการวางหลักประกันการเช่าของผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงและความผันผวนดังที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เชื่อมั่นได้ว่า กองทุนรวมจะสามารถควบคุมความเสี่ยงทางธุรกิจโรงแรมได้ในระดับหนึ่ง

(18) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทุนรวมอาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

(19) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้ออกคำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนไว้ในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว เช่น ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ตี ไม่มีการชำระค่าน้ำประปาและ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้ตามปกติ หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเอกสารที่ออกมาโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องโดยถูกต้องแท้จริงและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(20) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สินก่อนการเช่าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคาและที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะไม่ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียด และการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว ซึ่งถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(21) ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะ

ประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

(22) ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการระดมทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพภายหลังจากการระดมทุนและไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขายหน่วยลงทุน และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือการเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา อัตราเงินเฟ้อ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น

ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

(23) ความเสี่ยงของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดย

ผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือมีการเลิกกองทุนรวม มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน

(24) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทจัดการไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงอาจมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(25) ความเสี่ยงด้านภาษีของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน และการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

(26) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ทำให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมประเภทอื่น

(27) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าของหน่วยลงทุนในการซื้อขายจริง

(28) ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าทรัพย์สินในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ภาวะการแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

(29) ความเสี่ยงในการถูกเพิกถอนการจ่ายออม

บริษัท อภิโชติ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 2781 ที่โครงการใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ได้จดทะเบียนการจ่ายออมบนที่ดินแปลงดังกล่าว เรื่องทางเดิน ทางสัญจร ที่จอดรถ และสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงที่ตั้งโรงแรม โฉนดเลขที่ 2424 และแปลงโฉนดเลขที่ 11407 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2556 และแปลงอื่นๆ ที่ได้รับการจดทะเบียนจ่ายออม ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายมีความเห็นว่ายังมีความเป็นไปได้ทางทฤษฎีที่การจดทะเบียนการจ่ายออมข้างต้น อาจจะถูกโต้แย้งว่าเป็นการกระทำที่ไม่อยู่ในอำนาจของบริษัท ตามกฎหมายประมวลแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างชำระบัญชี อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวมีค่อนข้างต่ำ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตที่มีการสัญจรเข้าออกเป็นการทั่วไป ดังนั้นการจดทะเบียนการจ่ายออมไม่น่าจะส่งผลเสียหายต่อบุคคลใด ความเสี่ยงที่จะมีผู้มาโต้แย้งให้เพิกถอนการจดทะเบียนการจ่ายออมข้างต้นจึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ

(30) ความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกการจดทะเบียนการจ่ายออมตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ที่ดินแปลงถนนเข้าโครงการ น.ส.3ก. เลขที่ 7297 และ 7299 ที่ดินแปลงถนนหน้าโครงการ น.ส.3ก. เลขที่ 1254 และแปลงถนนออกจากโครงการ น.ส.3ก. เลขที่ 2781 (รวมเรียก แปลงถนนโครงการ) อาจตกอยู่ใต้การจ่ายออมเพื่อประโยชน์ของที่ดินแปลงอื่นๆ เพราะเหตุของการจัดสรรที่ดินตาม ปว.286 ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่าความเสี่ยงในเรื่องที่จะถูกยกเลิกการจดทะเบียนการจ่ายออมที่ดินมาเพื่อยกเลิกการจดทะเบียนการจ่ายออมของโครงการมีค่อนข้างน้อย เนื่องจากที่ดินซึ่งเป็นแปลงถนนโครงการมีสภาพเป็นคอนกรีตที่มีผู้คนในบริเวณนั้นได้ใช้สอยเป็นการทั่วไปโดยที่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือผ่านขั้นตอนที่ยุ่งยากในการเข้าออก เจ้าของและผู้ครอบครองที่ดินแปลงใกล้เคียงย่อมสามารถใช้แปลงถนนโครงการเป็นทางเข้าออกได้ต่อไป และไม่มีแรงจูงใจที่จะเสียค่าใช้จ่าย หรือเสียเวลาในการเรียกร้องสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(31) ความเสี่ยงจากการโอนย้ายบริษัทจัดการภายใน 5 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ตามที่บริษัทจัดการกำหนดว่าภายใน 5 ปีแรกนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ โดยหากเป็นการเปลี่ยนบริษัทจัดการที่มีสาเหตุจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะคิดค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนจากบริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี โดยจะไม่คิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวจากกองทุนนั้น อาจทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อจำกัดในการโอนย้ายบริษัทจัดการ

ตัวอย่าง : หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนบริหารไปแล้วเป็นเวลา

1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนรวมเป็นเงิน 20,000,000 บาท

2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนรวมเป็นเงิน 20,000,000 บาท

3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนรวมเป็นเงิน 10,000,000 บาท

4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนรวมเป็นเงิน 10,000,000 บาท

5 ปีบริบูรณ์ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนรวมให้แก่บริษัทจัดการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาว่าการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งกองทุนนั้น บริษัทจัดการต้องดำเนินการในหลายๆ กระบวนการเพื่อการจัดตั้งกองทุน ไม่ว่าจะเป็นการเจรจาต่อรอง การจัดทำข้อมูล การศึกษาความเป็นไปได้ การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ การดำเนินการทางการตลาด ค่าเสียโอกาสทางธุรกิจในการทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนซึ่งเป็นกองทุนไม่มีกำหนดระยะเวลาเพราะมีทรัสต์สินเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสูญเสียฐานลูกค้าซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนก็จะถูกโอนย้ายไปด้วยซึ่งแทบจะประเมินมูลค่าของความเสียหายไม่ได้ จึงพิจารณาว่าบริษัทจัดการสมควรได้รับค่าบริหารจัดการกองทุนตามข้อกำหนดของระยะเวลาของกองทุนดังกล่าว นั้น ดังนั้น เมื่อการจัดตั้งกองทุนแล้วเสร็จ หากมีการเปลี่ยนย้ายบริษัทจัดการทั้งที่ที่บริษัทจัดการมีได้บกพร่องในหน้าที่ บริษัทจัดการเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่เป็นธรรมกับบริษัท จึงพิจารณาว่าหากมีการโอนย้ายบริษัทจัดการตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ก็สมควรชำระค่าธรรมเนียมไม่เกิน 20 ล้านบาทตามที่กำหนดในโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนค่าธรรมเนียมการโอนย้ายจำนวน 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.90 เมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการซึ่งเท่ากับ 1,050 ล้านบาท นอกจากนี้ มูลค่า 20 ล้านบาทดังกล่าว บริษัทจัดการทำการคำนวณมาจากอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการที่คาดว่าจะได้รับจากการทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนเพียง 5 ปีเท่านั้น ซึ่งเมื่อประเมินจากทุกปัจจัยที่บริษัทจัดการได้พิจารณามาข้างต้น ค่าธรรมเนียมการโอนย้ายนี้ถือว่ามีมูลค่าที่น้อยมากเมื่อเทียบกับต้นทุนและค่าเสียโอกาสทั้งหมดที่บริษัทจัดการสูญเสีย หากมีการเปลี่ยนย้ายบริษัทจัดการทั้งที่บริษัทจัดการมีได้บกพร่องในหน้าที่นั้น

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	เพดาน
ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	50 บาท/รายการ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	50 บาท/ฉบับ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.10 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามที่จ่ายจริง ไม่เกิน 10,000 บาทต่อท่าน
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
1. ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท
2. ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	
• กรณีประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้สนใจทราบ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อปีบัญชี
• กรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม	ไม่เกิน 3 ล้านบาท/ครั้ง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ของ	
• บริษัทจัดการ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.20 ต่อปี
• ผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/ครั้ง (รวมค่าพาหนะแล้ว) และนอกเขตกรุงเทพฯ ในอัตรา 10,000 บาท/ครั้ง (ไม่รวมค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะเรียกเก็บตามจริง) ทั้งนี้ การตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนข้างต้น จะต้องใช้เวลาดำเนินการไม่เกิน 2 วัน สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง (ถ้ามี)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

คำเตือน/ข้อแนะนำ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ ได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) หรือผู้สนับสนุนการขาย
- ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้ (สจก.ร. 2/2544)
- ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.mfcfund.com)

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2557

เอกสารแนบ

เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมเห็นว่าผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบกับมาตรฐานตลาดของธุรกิจและค่านิ่งถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีความสมเหตุสมผล โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุน (บาท)
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ 1 เม.ย. 57)	บริษัท เค.ที. แอปไพเรซัล จำกัด (วันที่ 1 เม.ย. 57)	
วิธีรายได้ (Income Approach)	955,000,000	1,075,000,000	1,050,000,000
ปรับตามโครงสร้างการจัดการผลประโยชน์ของกองทุน	1,038,000,000	1,076,000,000	

ราคาประเมินค่าทรัพย์สินข้างต้นผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนและราคาซื้อขายทรัพย์สินข้างต้นมีความเหมาะสม โดยบริษัทได้พิจารณาจากข้อมูล วิธีการ และสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน ดังต่อไปนี้

ก. ข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินได้ตรวจสอบข้อมูลที่นำมาประกอบในรายงานประเมิน โดยข้อมูลที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการประเมินและที่มาของข้อมูลดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือ เช่น การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ ได้รับสำเนาและได้ตรวจสอบเทียบกับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดภูเก็ต ส่วนข้อมูลในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินทรัพย์สินได้ใช้ตามมาตรฐานและเกณฑ์ของผู้ประเมินที่เกี่ยวข้อง

ตามการปฏิบัติทั่วไป ผู้ประเมินจะใช้ข้อมูลและแบบแปลนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมิน โดยผู้ประเมินได้เข้าทำการตรวจสอบและสำรวจลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินจริง และยังสามารถตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ต่างๆ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดภูเก็ต อีกด้วย นอกจากนี้ ทางบริษัทจัดการได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อทำการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและเอกสารสิทธิ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาวิศวกรรม เพื่อตรวจสอบอาคารด้านกายภาพ งานโครงสร้าง งานระบบ และความปลอดภัย อีกด้วย

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ข้อมูลที่ผู้ประเมินใช้นั้นมีความเหมาะสมต่อการนำมาประเมินมูลค่าของโครงการ

ข. วิธีการประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนที่ 1 ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 183 ห้อง ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และส่วนที่ 2 ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทรัพย์สินที่ประเมินมีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์

ส่วนที่ 1 : ห้องชุดพักอาศัย 183 ยูนิต

ผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก ใกล้แหล่งท่องเที่ยว
- อัตราราคาห้องพัก และอัตราการเข้าพักที่อยู่ในระดับที่ดี

ผู้ประเมินทรัพย์สินได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี

ส่วนที่ 2 : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) โดยสำรวจที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พิจารณาสภาพตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และเปรียบเทียบปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดเนื้อที่ที่ดิน เป็นต้น

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มีความเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่ประเมินส่วนที่ 1 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) มีความเหมาะสมต่อการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ

ค. ความเหมาะสมของสมมติฐาน

สมมติฐานต่างๆ ของผู้ประเมิน คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงเวลา 10 ปี โดยสมมติฐานบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง และเปรียบเทียบข้อมูลในตลาดเป็นหลัก

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า สมมติฐานที่ผู้ประเมินนำมาใช้เป็นสมมติฐานที่ได้อ้างอิงและเปรียบเทียบจากมาตรฐานตลาดของธุรกิจ คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ประเภททรัพย์สินเดียวกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งสมมติฐานต่างๆ ที่นำมาใช้มีความสมเหตุสมผล

ง. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินและรายงานประเมิน

ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจำนวน 1,050 ล้านบาท สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดตามวิธีรายได้ภายใต้สัญญาการจัดการจัดหาประโยชน์ของกองทุน คิดเป็นร้อยละ 1.16 และสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดตามวิธีรายได้ คิดเป็นร้อยละ 9.95 ทั้งนี้จากการพิจารณาสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบมาจากมาตรฐานตลาดและธุรกิจ คำนึงถึงทำเลที่ตั้ง รวมถึงได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทและขนาดใกล้เคียงกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน โดยผู้ประเมินราคารายบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้กำหนดอัตราการเข้าพักของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ภูเก็ต ร้อยละ 62 - 78 (เฉลี่ยประมาณร้อยละ 72.8) ซึ่งต่ำกว่าความเป็นจริงเมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของตลาดจะอยู่ประมาณร้อยละ 82 แต่ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา (ตั้งแต่เดือนมกราคม - เดือนธันวาคม 2556) จะอยู่ที่

ร้อยละ 85.19 ซึ่งเกิดขึ้นจริง ณ ปัจจุบัน การที่ผู้ประเมินราคาใช้อัตราการเข้าพักในอัตราที่ต่ำดังกล่าว ทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ทำการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนที่จะลงทุนโดยกำหนดให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมอยู่ที่ร้อยละ 81.4 ซึ่งใกล้เคียงกับข้อมูลตลาด โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ นั้นเป็นอัตราที่เหมาะสมซึ่งได้สะท้อนกับสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบัน เพราะปัจจุบันช่องทางการจัดจำหน่ายของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ส่วนใหญ่จะมาจาก การจองห้องพักล่วงหน้าจาก Agency รายใหญ่ที่มีฐานลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโรงแรม คือชาวจีน และชาวรัสเซีย ซึ่งการจองซื้อในลักษณะดังกล่าว Agency จะชำระเงินค่าห้องพักให้แก่โรงแรม เพื่อเป็นการยืนยันว่าโรงแรมจะกันห้องพักไว้ให้แก่ Agency แต่ละรายอย่างแน่นอน ปัจจุบันจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักผ่านการซื้อห้องพักล่วงหน้าจาก Agency รายใหญ่คิดเป็นประมาณร้อยละ 75 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่มาพักในโรงแรม

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลในอดีตเพิ่มเติม โดยขออ้างอิงข้อมูลจากทาง web site ของ C9 Hotelworks Market Research ในปี 2554 และ 2555 พบว่าโรงแรมในแถบป่าตองนั้นมีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยประมาณ ร้อยละ 82 ซึ่งจะสูงกว่าสมมติฐานที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

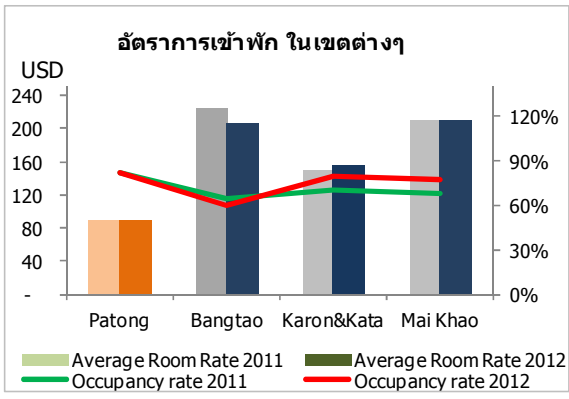
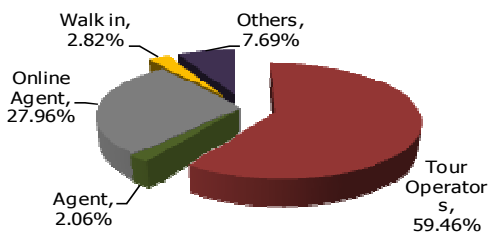
หากปรับสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเข้าพักของผู้ประเมินราคารายบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นร้อยละ 73 - 78 เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราการเข้าพักตามความเป็นจริงของโรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ จะทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 982 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุนประมาณ ร้อยละ 6.9 และเมื่อพิจารณาราคาประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่าทรัพย์สินจะเห็นว่ามูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาการจัดหาผลประโยชน์ที่ต่ำที่สุดเพียงร้อยละ 1.16 เท่านั้น

บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ทั้งในประเด็นของอัตราการเข้าพัก ราคาห้องพัก และค่าใช้จ่าย และด้วยความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน คักยภาพของทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ความเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาจังหวัดภูเก็ต ทำให้บริษัทจัดการเชื่อว่าถึงแม้จะมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าก็จะไม่กระทบการจัดการรายได้ของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generating Property) และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) แบบวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) ซึ่งจะพิจารณาใช้กับทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) ซึ่งการประเมินค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินกิจการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง โดยจะนำผลรวมรายได้สุทธิที่เกิดขึ้นในแต่ละปีนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน และรวมด้วยมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในที่สุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งหาได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จากวิธีการประเมินดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าเป็นวิธีการที่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินให้มีความใกล้เคียงกับลักษณะการจัดการรายได้และการประกอบกิจการประเภทโรงแรมมากที่สุด นอกจากนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินผู้ประเมินจะทำการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินด้วยวิธีการประเมินในรูปแบบอื่นเพื่อเป็นการยืนยันว่าราคาประเมินที่ได้มีความถูกต้องเหมาะสม ในกรณีนี้ผู้ประเมินได้ใช้วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method of Valuation) ร่วมกับวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) ซึ่งท้ายที่สุดแล้ววิธีการประเมินที่ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย เห็นว่ามีความเหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโครงการโรงแรม ป่าตอง เฮอริเทจ นี้คือ วิธีคิดจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Technique) ดังนี้

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า การตัดสินใจลงทุนโดยการใช้มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ของ กองทุนจาก บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ประเมินวันที่ 1 เม.ย. 57) โดยมีมูลค่าที่ถูกประเมิน 1,038,000,000 บาท และ บริษัท เค.ที. แอปไพร์ซัล จำกัด (วันที่ 1 เม.ย. 57) โดยมีมูลค่าที่ถูกประเมิน 1,076,000,000 บาท ซึ่งส่งผลให้มูลค่าของราคาทรัพย์สินในการลงทุนครั้งนี้ที่ 1,050,000,000 บาท มีความเหมาะสม

จ. ความสมเหตุสมผลของรายการในรายงานประเมิน

รายการ	Knight Frank	KT																
<ul style="list-style-type: none"> ราคาเฉลี่ยต่อห้องพัก 	ปีที่ 1 ที่ราคาเฉลี่ย 3,000 บาทต่อวัน และเติบโตในปีที่ 2 ร้อยละ 8 ปีที่ 3 ร้อยละ 7 ปีที่ 4 - 7 ร้อยละ 4 ปีที่ 8 - 9 ไม่มีการเติบโต และปีที่ 10 ร้อยละ 7	ปีที่ 1 ที่ราคาเฉลี่ย 3,150 บาทต่อวัน และเติบโตร้อยละ 3 ทุกปี																
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า จากข้อมูลทาง web site ของ C9 Hotelworks Market Research เขตป่าตองซึ่งถือว่าเป็นเขตที่พักในระดับกลาง มีอัตราห้องพักเฉลี่ยที่ประมาณ 100 เทรียสหรัฐ ประกอบด้วยอุปสงค์และอุปทานของตลาด ทำให้บริษัทจัดการเห็นว่า ราคาเฉลี่ยต่อห้องพักที่ผู้ประเมินทั้งสองรายใช้เป็นราคาที่เหมาะสม</p> <div style="text-align: center;"> <table border="1"> <caption>อัตราค่าห้องพัก โรงแรมขนาด Mid Scale</caption> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>Average Room Rate (USD)</th> <th>RevPAR (USD)</th> <th>Occupancy rate (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>~80</td> <td>~60</td> <td>~85%</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>~100</td> <td>~80</td> <td>~90%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>~100</td> <td>~80</td> <td>~90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: C9 Hotelwork Market Research</p> </div>		ปี	Average Room Rate (USD)	RevPAR (USD)	Occupancy rate (%)	2010	~80	~60	~85%	2011	~100	~80	~90%	2012	~100	~80	~90%
ปี	Average Room Rate (USD)	RevPAR (USD)	Occupancy rate (%)															
2010	~80	~60	~85%															
2011	~100	~80	~90%															
2012	~100	~80	~90%															

รายการ	Knight Frank	KT
● อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ปีที่ 1 - 10 เท่ากับ 62% - 78%	ปีที่ 1 - 10 เท่ากับ 65% - 85%
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า อัตราการเข้าพักที่ผู้ประเมินทั้งสองรายใช้อยู่ในขอบเขตของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในแถบป่าตอง โดยอ้างอิงข้อมูลจากทาง web site ของ C9 Hotelworks Market Research ในปี 2554 และ 2555 พบว่าโรงแรมในแถบป่าตองนั้นมีอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 82</p>  <p style="text-align: center;">ที่มา: C9 Hotelwork Market Research</p>	
● ช่องทางการขาย	ไม่ได้กำหนดสัดส่วนช่องทางการขาย	Travel Agent 50% ส่วนลด 20 - 25% Wholesale 30% ส่วนลด 30 - 40% Walk In 20% ส่วนลด 10 - 15%
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>เมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมาของโรงแรมในปี 2556 พบว่าสัดส่วนช่องทางการขายร้อยละ 59 มาจากการขายให้แก่ Travel Agent และร้อยละ 28 มาจากการขายผ่านตัวแทนออนไลน์ ดังนั้น บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าสัดส่วนช่องทางการขายที่ผู้ประเมินใช้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง</p>  <p style="text-align: center;">ที่มา: บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด</p>	

รายการ	Knight Frank	KT
<ul style="list-style-type: none"> รายได้อื่น 	รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม รายได้ค่าโทรศัพท์ และ รายได้อื่นๆ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 14-15 ของรายได้รวม	รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ชั้น 1 และรายได้อื่นๆ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวม
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าสัดส่วนของรายได้อื่นที่บริษัทประเมินทั้งสองรายได้มีความเหมาะสม สำหรับกรณีรายได้ที่มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ชั้น 1 นั้น ในปัจจุบันโรงแรมไม่ได้มีรายได้จากการเช่าพื้นที่ส่วนห้องอาหาร เนื่องจากเจ้าของคือ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ เป็นผู้ประกอบการเอง อย่างไรก็ตาม กองทุนได้เข้าลงทุนโดยซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม ซึ่งรวมถึงส่วนของห้องอาหารดังกล่าวด้วย และให้บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด เข้ากลับไปบริหารทั้งหมด ดังนั้น กองทุนจะไม่มีส่วนของรายได้จากการเช่าพื้นที่ห้องอาหาร อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ารายได้ดังกล่าวที่เกิดขึ้นในรายได้ประเมิน KT ไม่ได้มีนัยสำคัญมากนัก และในอนาคตผู้เช่าอาจนำพื้นที่บริเวณชั้น 1 ออกใช้เพื่อจัดหาผลประโยชน์ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นได้</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายและต้นทุนขาย 	ประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนอาหาร และเครื่องดื่ม เงินเดือน ค่าสาธารณูปโภค ค่าส่งเสริมการขาย อุปกรณ์สำนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเพื่อปรับปรุงอาคารใหญ่ ประกันภัยและภาษี คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 53 - 65 ของรายได้รวม	ประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เงินเดือน ค่าสาธารณูปโภค ค่าส่งเสริมการขาย อุปกรณ์สำนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเพื่อปรับปรุงอาคารใหญ่ ประกันภัยและภาษี คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 50 - 51 ของรายได้รวม
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ต้นทุนและค่าใช้จ่ายหลักของการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งมีสัดส่วนตามอัตราปกติของธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม ในเรื่องของ Major renovation ซึ่งจะเกิดในปีที่ 5 ซึ่งผู้ประเมินได้กำหนดอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น และ/หรือ คงที่ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า สมมติฐานดังกล่าวมีความเป็นไปได้เนื่องจากการซ่อมแซมและปรับปรุง Major renovation นั้นจะถูกทยอยทำในช่วง Low Season ซึ่งมีอัตราการเข้าพักต่ำ ทำให้จะไม่กระทบต่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทั้งปีแต่อย่างใด และในส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลางเนื่องจากโรงแรมยังคงอยู่ภายใต้อาคารชุดนิติบุคคล ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อัตรา 25 บาท/ตารางเมตร ที่ต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้ประเมินได้รวมค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น (KT) และ ค่าใช้จ่ายธุรการทั่วไป (Knight Frank)</p>	

รายการ	Knight Frank	KT
<ul style="list-style-type: none"> อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทนเมื่อขาย 	อัตราส่วนลด 10% อัตราผลตอบแทนเมื่อขาย 9%	อัตราส่วนลด 11% อัตราผลตอบแทนเมื่อขาย 9%
ความเห็นของบริษัทจัดการ	<p>อ้างอิงโดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรอายุ 10 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ต่อปี ประกอบกับความเสี่ยงจากลงทุนในธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 - 8 ต่อปี ทำให้การลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยทั่วไปจะมีผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 9 - 12% การประเมินอัตราคิดลดที่ 10% และ 11% ของผู้ประเมินทั้ง 2 รายมีความเหมาะสม</p> <p>เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลบริเวณแหล่งท่องเที่ยวของหาดป่าตอง ทำให้มีศักยภาพในการขายทรัพย์สินสูง การประเมินอัตราผลตอบแทนเมื่อขายที่ 9% มีความเหมาะสม</p>	

การมีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้

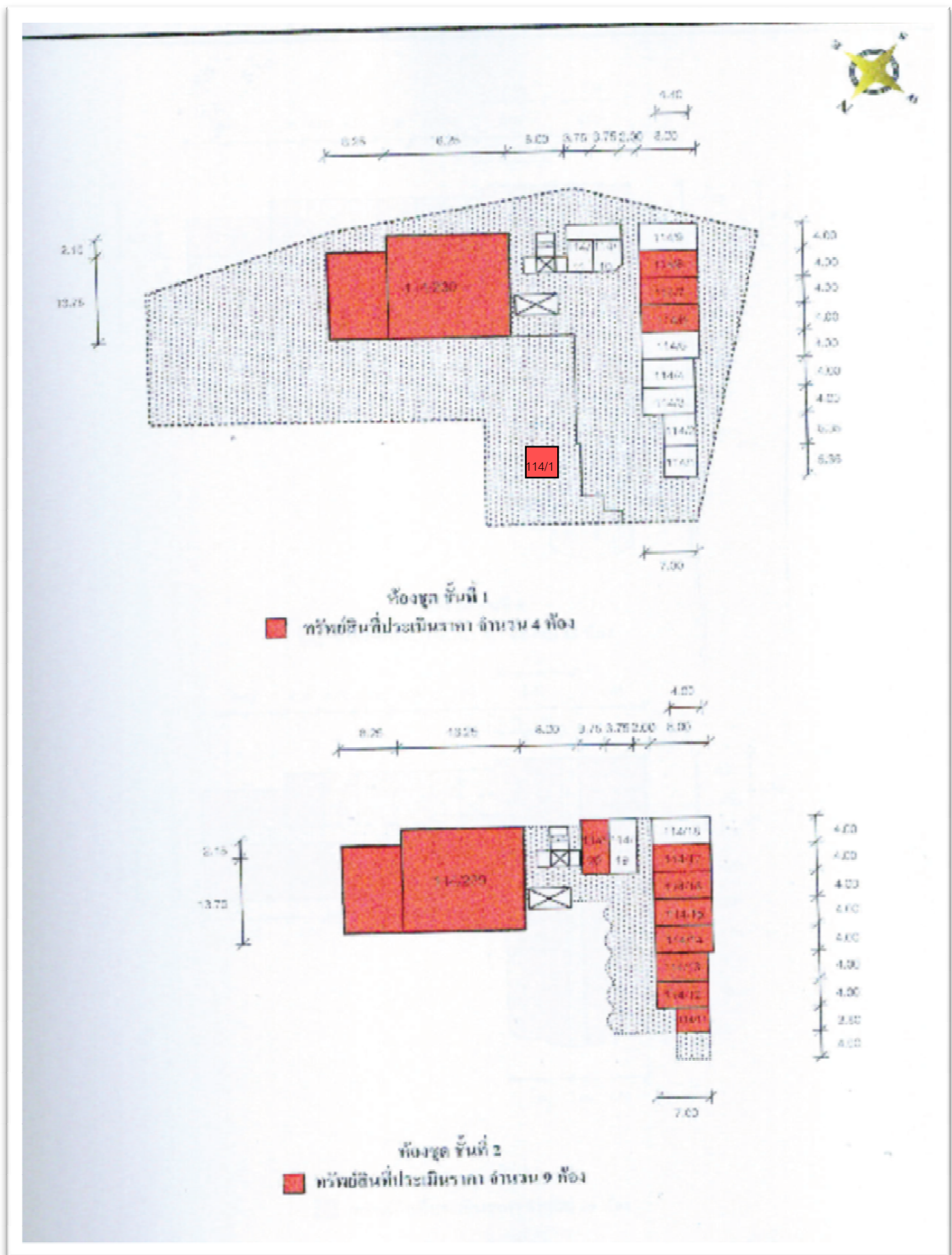
ทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนนั้นตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และมีความพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นได้ทันทีที่ลงทุน บริษัทจัดการพิจารณาที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรมและจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม โดยสัญญาเช่าจะมีระยะเวลา 5 ปี ในอัตราค่าเช่าทรัพย์สินเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ ในแต่ละปีตามสัญญาเช่า เป็นดังตารางด้านล่างนี้

ปีการเช่า	ค่าเช่าทรัพย์สิน (บาท)	ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ (บาท)	ค่าเช่าอุปกรณ์ (บาท)	รวม (บาท)
ปีที่ 1	46,200,000	18,900,000	18,900,000	84,000,000
ปีที่ 2	46,200,000	18,900,000	18,900,000	84,000,000
ปีที่ 3	46,200,000	18,900,000	18,900,000	84,000,000
ปีที่ 4	49,087,500	20,081,250	20,081,250	89,250,000
ปีที่ 5	49,087,500	20,081,250	20,081,250	89,250,000

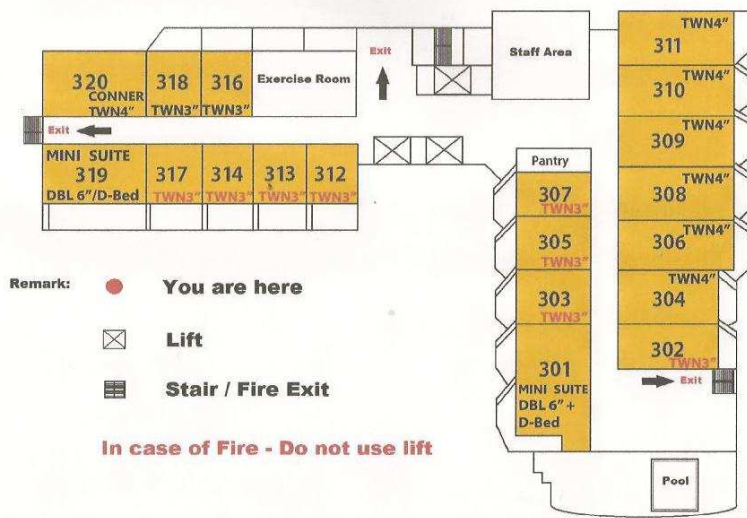
การดำเนินการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทุนรวม โดยลดความผันผวนในเรื่องของความเสี่ยงในการดำเนินงานของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอในช่วงตลอดระยะเวลา 5 ปีแรก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทุนมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ โดยอาจพิจารณาหาทางเลือกที่เหมาะสม ณ ช่วงเวลานั้นๆ ในอนาคต ดังต่อไปนี้ 1) ต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิม หรือ 2) จัดหาผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของของผู้เช่าที่ผ่านมา รวมถึงเงื่อนไขในการเช่าตามสภาวะการแข่งขันในขณะนั้น ทั้งนี้เงื่อนไขในการเช่าและค่าเช่าหลังครบกำหนด 5 ปี จะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรองระหว่างกองทุนและผู้เช่าในอนาคต

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า จากข้อมูลประกอบการของโรงแรมที่ผ่านมาทำให้ โรงแรมน่าจะสามารถมีผลประกอบการที่ดีในอนาคต เนื่องจากศักยภาพของทำเลที่ตั้ง ความต้องการด้านการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีต่อจังหวัดภูเก็ตที่คาดว่าจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และโครงการพัฒนาของรัฐที่จะเอื้อประโยชน์ต่อทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยสนับสนุนการมีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

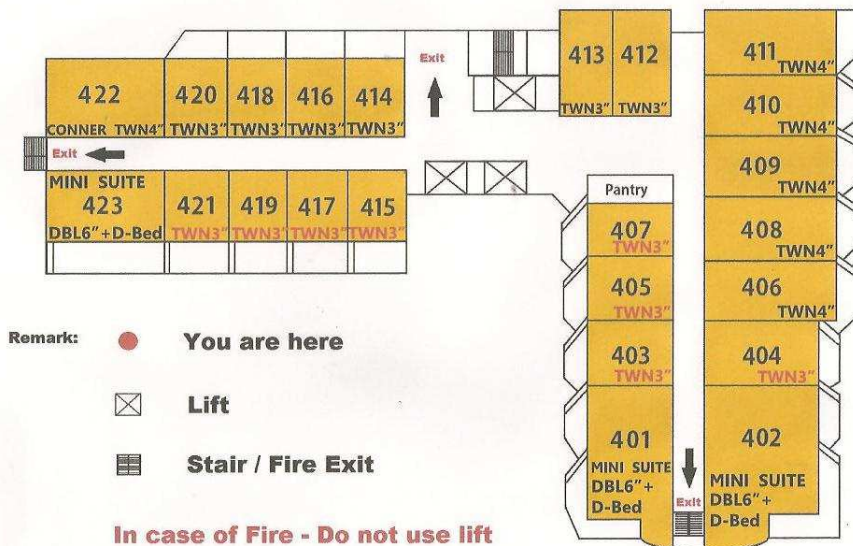
แผนผังแสดงห้องชุด



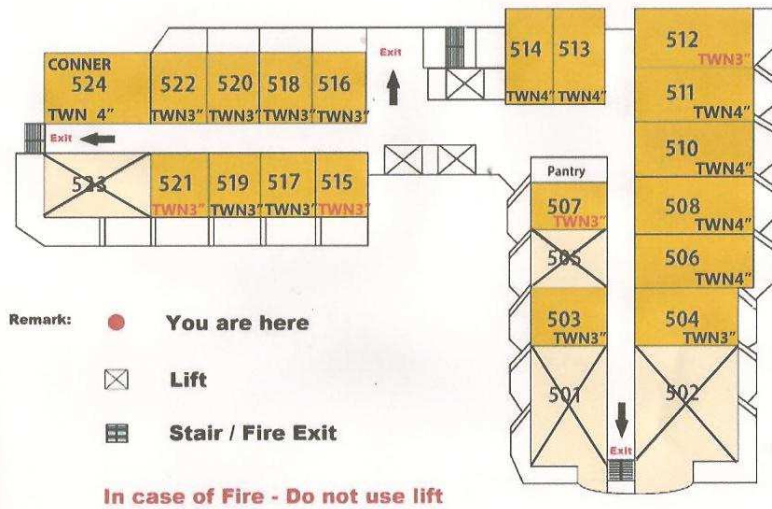
Fire Exit Plan 3 Floor



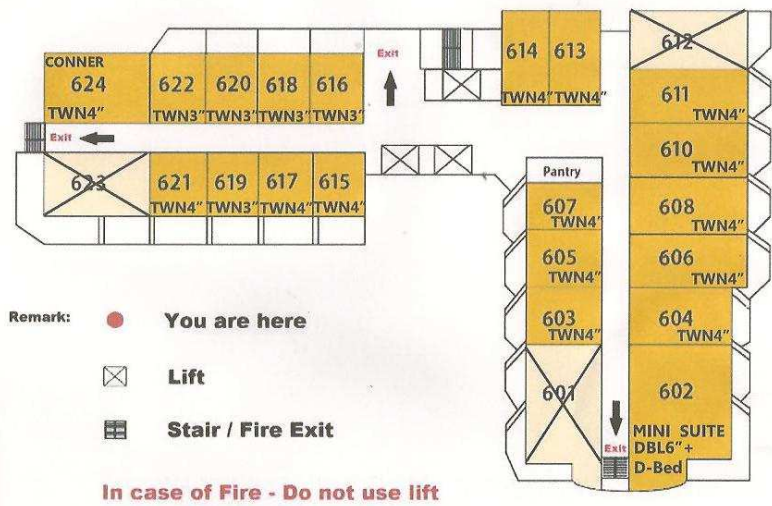
Fire Exit Plan 4 Floor



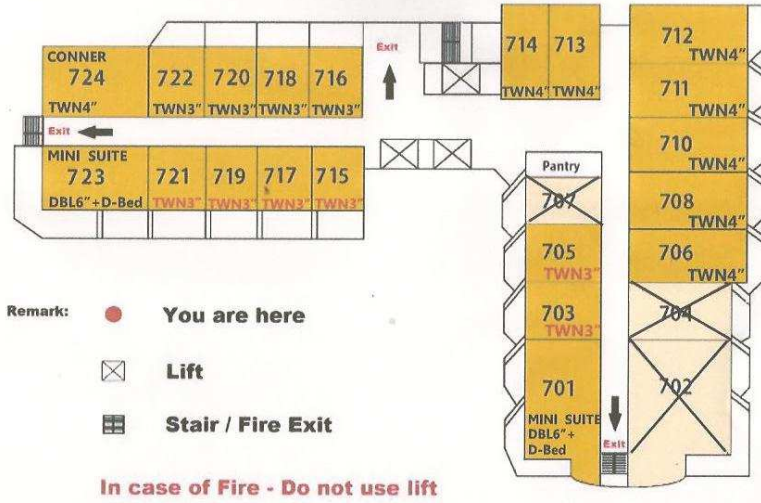
Fire Exit Plan 5 Floor



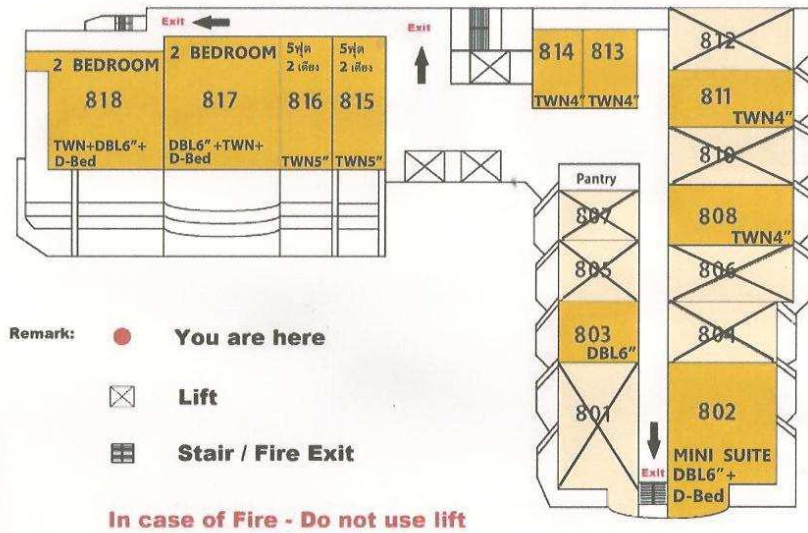
Fire Exit Plan 6 Floor



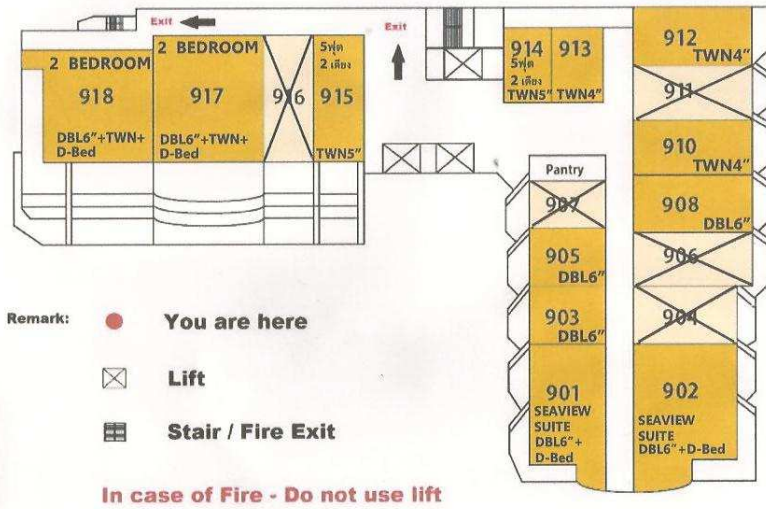
Fire Exit Plan 7 Floor



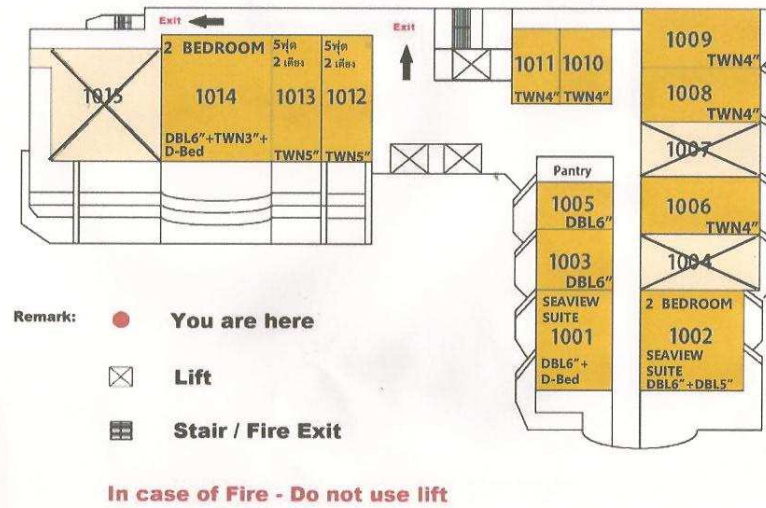
Fire Exit Plan 8 Floor



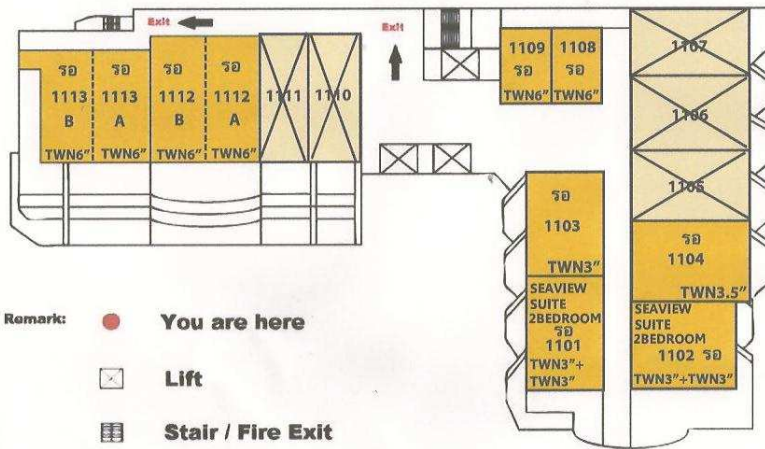
Fire Exit Plan 9 Floor



Fire Exit Plan 10 Floor

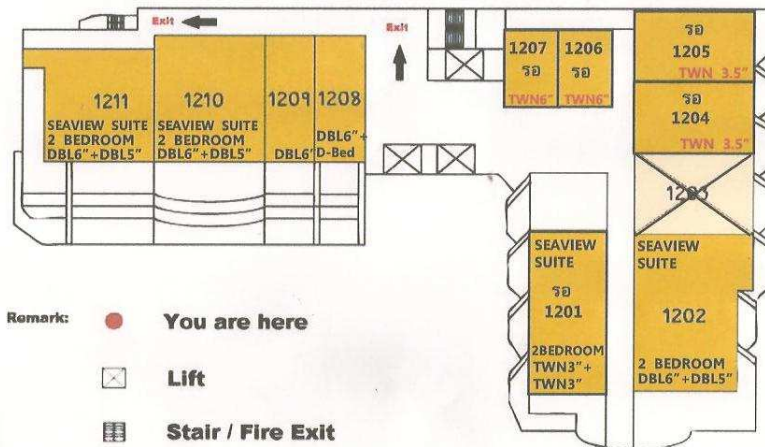


Fire Exit Plan 11 Floor



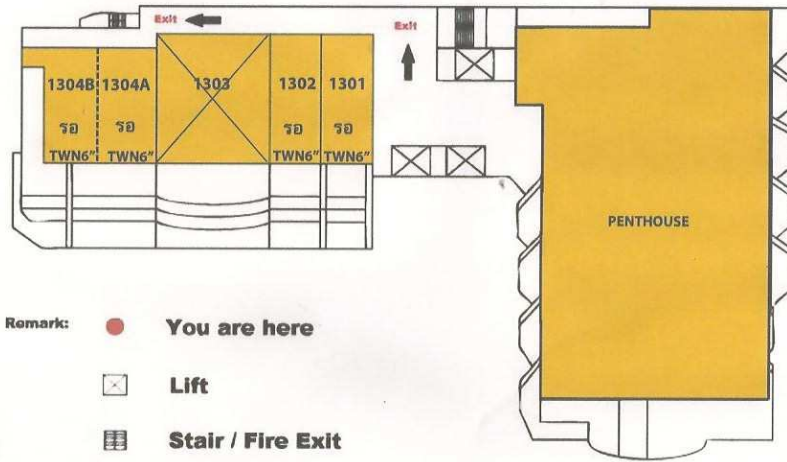
In case of Fire - Do not use lift

Fire Exit Plan 12 Floor



In case of Fire - Do not use lift

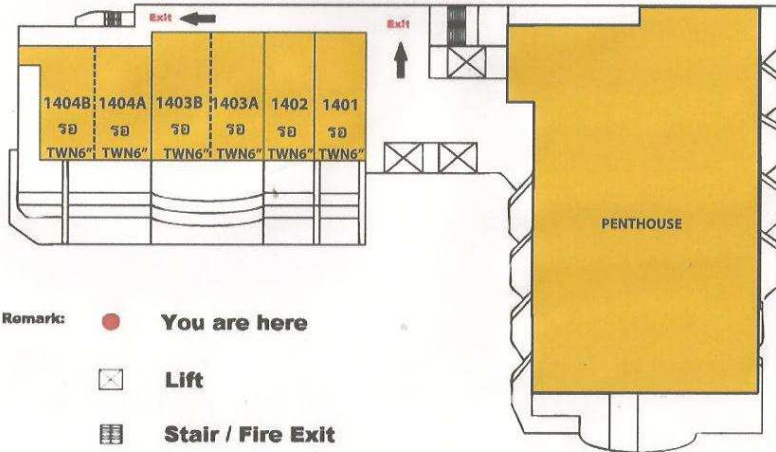
Fire Exit Plan 13 Floor



- Remark:
- You are here
 - ☒ Lift
 - ☒ Stair / Fire Exit

In case of Fire - Do not use lift

Fire Exit Plan 14 Floor



- Remark:
- You are here
 - ☒ Lift
 - ☒ Stair / Fire Exit

In case of Fire - Do not use lift



www.mfcfund.com

MFC Asset Management Public Company Limited

199 Column Tower Ground Floor & 21st – 23rd Floor, Ratchadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110 Thailand

Tel : +66 2649-2000 Fax : +66 2649-2100 or +66 2649-2111