



เพื่อนสนิททางการลงทุน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล  
Hemaraj Industrial Property and Leasehold Fund



เพื่อนสนิททางการลงทุน

[www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com)

MFC Asset Management Public Company Limited  
199 Column Tower Ground Floor & 21<sup>st</sup> - 23<sup>rd</sup> Floor, Ratchadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110 Thailand  
Tel : +66 2649-2000 Fax : +66 2649-2100 or +66 2649-2111

(HPF)

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2556

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ❖ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต

และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

### ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

- ชื่อโครงการจัดการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล
- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ) : Hemaraj Industrial Property and Leasehold Fund
- ชื่อย่อ : HPF
- ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

- จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่เกิน 4,700 ล้านบาท (สี่พันเจ็ดร้อยล้านบาท)  
เงื่อนไข : ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัสต์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (รายละเอียดการเลือกลงทุนในทรัสต์สินจะอยู่ ข้อ 4. “นโยบายการลงทุน”) นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้
- มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุน : 470,000,000 หน่วย (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10 บาท
- มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ : 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม : วันที่ 13 ธันวาคม 2556
- 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 ทรัสต์สิน ทางเลือก
						↑ HPF	

### คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

#### 1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

• การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 47 โรง เนื้อที่ 144-3-79.1 ไร่ และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 57 โรง เนื้อที่ 58-0-24.5 ไร่ รวมทั้งสิ้น 104 โรง เนื้อที่รวม 203-0-3.6 ไร่ โดยอาคารโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมดอยู่ภายใต้กลุ่มเหมราชพัฒนาที่ดิน ซึ่งปัจจุบันโรงงานทั้ง 104 โรงที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้นได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโรง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 47 โรง ได้แก่
  - 1.1 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จำนวน 7 โรง เนื้อที่ 29-2-64 ไร่ โดยมี บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ
  - 1.2 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 23 โรง เนื้อที่ 92-3-90.1 ไร่ โดยมี บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นเจ้าของ
  - 1.3 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด จำนวน 17 โรง เนื้อที่ 22-1-25 ไร่ โดยมี บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ
2. การลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 57 โรง โดยกองทุนรวมจะทำสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ดังนี้
  - 2.1 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จำนวน 12 โรง เนื้อที่ 9-2-1 ไร่ โดยมี บริษัท เอสเอ็มอีแพคทอรี จำกัด เป็นเจ้าของ
  - 2.2 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 33 โรง เนื้อที่ 24-3-56.3 ไร่ โดยมี บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นเจ้าของ
  - 2.3 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด จำนวน 2 โรง เนื้อที่ 7-1-78.8 ไร่ โดยมี บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของ
  - 2.4 โรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี จำนวน 10 โรง แบ่งเป็น
    - (I) โรงงานของบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด เป็นเจ้าของ จำนวน 2 โรง เนื้อที่ 5-2-50 ไร่
    - (II) โรงงานของบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด จำนวน 8 โรง เนื้อที่ 10-2-38.4 ไร่

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก กองทุนรวมจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่อยู่บนที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดินทันทีตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวทำให้กองทุนไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้น

ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น พร้อมส่วนควบ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่บนที่ดินและอาคารดังกล่าว

อนึ่ง เนื่องด้วยกองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ซึ่งเมื่อครบสัญญาเช่ากองทุนรวมจะต้องดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของทรัพย์สิน ทำให้ไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินต่อไปได้ เว้นแต่บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่อโดยการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมต่อ บริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง แต่อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ กองทุนรวมก็ยังคงมีทรัพย์สินบางส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ให้บริหารจัดการทรัพย์สินต่อไปได้อีก

สรุปอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

นิคมอุตสาหกรรม/ เขตประกอบการอุตสาหกรรม	ประเภทการลงทุน					
	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold)			สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold)		
	จำนวน โรงงาน	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	ผู้ครอบครอง กรรมสิทธิ์ในที่ดินและ อาคารโรงงาน	จำนวน โรงงาน	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	ผู้ครอบครอง กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงาน
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	7	29-2-64	บริษัท เหมราชพัฒนา ที่ดิน จำกัด (มหาชน)	12	9-2-01	บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด
นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	23	92-3-90.1	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด	33	24-3-56.3	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัส เตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	17	22-1-25	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัส เตรียลเอสเตท จำกัด	2	7-1-78.8	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี	-	-	-	2	5-2-50	บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด
				8	10-2-38.4	บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดิน อุตสาหกรรม จำกัด
รวม	47	144-3-79.1	-	57	58-0-24.5	-

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

นิคมอุตสาหกรรม/ เขตประกอบการอุตสาหกรรม	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงาน	เลขที่โฉนด
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	<u>Freehold</u> 52617, 52858, 90919, 90920, 90921, 173194, 173195
	บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด	<u>Leasehold</u> 90913, 90914, 90915
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัส เตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด	<u>Freehold</u> 6717, 6719, 6721, 6726, 6790, 6794, 6795, 8391, 8869, 8870, 8871, 8872, 8873, 8878, 8901, 8902, 8906, 10110, 10111, 10735, 13022, 16908, 16909 <u>Leasehold</u> 6770*, 7579, 7580
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<u>Freehold</u> 19270 <u>Leasehold</u> 17032, 19276
เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี	บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด	<u>Leasehold</u> 36379, 44720
	บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดิน อุตสาหกรรม จำกัด	<u>Leasehold</u> 27100*, 27149*, 50379, 50690*

หมายเหตุ \* กองทุนจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานเฉพาะบางส่วนของโฉนดที่ดินทั้งฉบับ โดยรายละเอียดของที่ดิน  
และอาคารโรงงานที่จะลงทุนนั้นมีรายละเอียดตามตารางรายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม

สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารโรงงาน ราคาประเมิน และราคาที่จะลงทุน ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (Freehold)

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟโพรซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด	
1	Z.64	4-2-18	2,412	อาคาร ค.ส.ล.และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	76,134,881.46	74,625,599.67	78,650,351.11
2	Z.67	4-2-24	2,549	อาคาร ค.ส.ล.และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	80,459,292.22	78,864,284.22	83,117,638.88
3	Z.63-1	5-0-37	2,988	อาคาร ค.ส.ล.และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	94,316,345.69	92,446,638.39	97,432,524.51
4	Z.63	5-2-57	3,008	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	94,947,646.53	93,065,424.46	98,084,683.31
5	A.4	3-0-32	1,038	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	32,764,513.66	32,114,996.87	33,847,041.65
6	A.5	3-1-55	1,038	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	32,764,513.66	32,114,996.87	33,847,041.65
7	A.6	3-1-41	1,350	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	42,612,806.79	41,768,059.51	44,020,718.90
รวม	-	29-2-64	14,383	-	454,000,000.00	445,000,000.00	469,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (Leasehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟโพรซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	B.10A	0-1-62	792	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง 12 หน่วย	20,424,552.41	20,196,675.19	21,184,143.22
2	B.10B	0-1-8	528		13,616,368.29	13,464,450.13	14,122,762.15
3	B.10C	0-1-8	528		13,616,368.29	13,464,450.13	14,122,762.15
4	B.10D	0-1-62	792		20,424,552.43	20,196,675.19	21,184,143.22
5	B.11A	0-1-62	792		20,424,552.43	20,196,675.19	21,184,143.22
6	B.11B	0-1-8	528		13,616,368.29	13,464,450.13	14,122,762.15
7	B.11C	0-1-8	528		13,616,368.29	13,464,450.13	14,122,762.15
8	B.11D	0-1-62	792		20,424,552.43	20,196,675.19	21,184,143.22
9	B.12A	0-2-52	1,152		29,708,439.90	29,376,982.10	30,813,299.23
10	B.12B	0-1-89	900		23,209,718.67	22,950,767.26	24,072,890.03
11	B.12C	0-1-89	900		23,209,718.67	22,950,767.26	24,072,890.03
12	B.12D	0-2-52	1,152		29,708,439.90	29,376,982.10	30,813,299.23
13	พื้นที่ ส่วนกลาง ภายใน แปลงที่ดิน	4-2-39	-	-	-	-	-
รวม	-	9-2-1	9,384	-	242,000,000.00	239,300,000.00	251,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Freehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟโพรซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	S.20A	2-2-81.6	1,230	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	39,630,121.60	40,237,560.06	41,703,790.77
2	I.07	1-3-78.7	1,262	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40,661,149.14	41,284,390.86	42,788,767.41
3	S.37B	2-3-82.4	1,262	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40,661,149.14	41,284,390.86	42,788,767.41
4	S.20	4-0-23.8	1,350	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	43,496,474.92	44,163,175.64	45,772,453.25



ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
5	I.09	1-2-97	1,412	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	45,494,090.80	46,191,410.37	47,874,595.55
6	M.21	3-1-1	1,412	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	45,494,090.80	46,191,410.37	47,874,595.55
7	I.11	3-2-23	1,712	อาคาร ค.ส.ล. โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	55,159,974.12	56,005,449.41	58,046,251.83
8	M.22	3-0-99.8	1,712	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	55,159,974.12	56,005,449.41	58,046,251.83
9	FZ.1/1	2-3-70.4	1,781	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	57,383,127.28	58,262,678.38	60,385,732.77
10	M.20	2-3-10	1,973	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	63,569,292.60	64,543,663.36	66,895,592.79
11	M.01	3-0-43.1	2,293	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	73,879,568.13	75,011,971.66	77,745,359.49
12	M.02	3-0-49.2	2,293	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	73,879,568.13	75,011,971.66	77,745,359.49
13	M.03	3-1-33.7	2,549	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	82,127,788.56	83,386,618.30	86,425,172.85
14	M.08	3-1-25	2,549	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	82,127,788.56	83,386,618.30	86,425,172.85

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
15	M.15	3-1-78.8	2,549	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	82,127,788.56	83,386,618.30	86,425,172.85
16	PX.10	5-0-67.8	2,860	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	92,148,087.60	93,560,505.43	96,969,789.86
17	P.15	4-3-7.4	2,997	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	96,562,174.31	98,042,249.92	101,614,846.22
18	P.16	4-3-16.2	2,997	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	96,562,174.31	98,042,249.92	101,614,846.22
19	K.06	4-2-49.5	3,061	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	98,624,229.42	100,135,911.58	103,784,799.56
20	S.18	4-1-65.1	3,600	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	115,990,599.78	117,768,468.38	122,059,875.34
21	M.16	8-2-87.6	4,096	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	131,971,526.86	133,994,346.24	138,877,013.73
22	I.16	7-1-78.1	5,436	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	175,145,805.66	177,830,387.25	184,310,411.77
23	PX.09	7-2-20.9	6,336	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	204,143,455.60	207,272,504.34	214,825,380.61
รวม	-	92-3-90.1	58,722	-	1,892,000,000.00	1,921,000,000.00	1,991,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Leasehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน	
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด		
1	A.7	0-1-80	934	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง*	24,555,868.54	24,555,868.54	25,652,112.68	
2	A.11	0-1-80	934	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง*	24,555,868.54	24,555,868.54	25,652,112.68	
3	A.1	0-2-25	1,186	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง**	31,181,220.62	31,181,220.62	32,573,239.47	
4	B.1	0-2-4	996	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58	
5	B.2	0-2-4	996		26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58	
6	B.3	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35	
7	B.4	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35	
8	B.5	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35	
9	B.6	0-2-4	996		26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58	
10	B.7	0-2-4	996		26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58	
11	B.8	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35	
12	B.9	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35	
13	B.10	0-1-2	486		อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
14	B.11	0-1-2	486			12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
15	B.12	0-1-2	486			12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
16	B.13	0-1-2	486	12,777,464.79		12,777,464.79	13,347,887.32	
17	B.14	0-2-4	996	26,185,915.49		26,185,915.49	27,354,929.58	
18	B.15	0-2-4	996	26,185,915.49		26,185,915.49	27,354,929.58	
19	B.16	0-1-53	732	19,245,070.42		19,245,070.42	20,104,225.35	
20	B.17	0-1-53	732	19,245,070.42		19,245,070.42	20,104,225.35	
21	B.27	0-1-2	486	12,777,464.79		12,777,464.79	13,347,887.32	
22	B.28	0-1-2	486	12,777,464.79		12,777,464.79	13,347,887.32	
23	B.29	0-1-2	486	12,777,464.79		12,777,464.79	13,347,887.32	
24	B.30	0-1-53	732	19,245,070.42		19,245,070.42	20,104,225.35	

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟโพรซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด	
25	B.18	0-2-55	1,200	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (9 ห้อง)	31,549,295.77	31,549,295.77	32,957,746.48
26	B.19	0-2-4	996		26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58
27	B.20	0-1-2	486		12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
28	B.21	0-1-2	486		12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
29	B.22	0-1-2	486		12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
30	B.23	0-1-2	486		12,777,464.79	12,777,464.79	13,347,887.32
31	B.24	0-1-53	732		19,245,070.42	19,245,070.42	20,104,225.35
32	B.25	0-2-4	996		26,185,915.49	26,185,915.49	27,354,929.58
33	B.26	0-3-6	1,404		36,912,676.06	36,912,676.06	38,560,563.38
34	พื้นที่ ส่วนกลาง ภายใน แปลงที่ดิน	11-2-79.3	-		-	-	-
รวม	-	24-3-56.3	25,560	-	672,000,000.00	672,000,000.00	702,000,000.00

- หมายเหตุ \* กองทุนจะลงทุนในอาคารโรงงาน A.7 และ A.11 จำนวน 1 ห้อง จากจำนวน 4 ห้อง ตามที่ระบุในใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6)
- \*\* กองทุนจะลงทุนในอาคารโรงงาน A.1 จำนวน 1 ห้อง จากจำนวน 3 ห้อง ตามที่ระบุในใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6)

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสตรีเอสเตท จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (Freehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	C.1	0-3-6	1,404	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	45,250,656.86	44,223,909.62	46,726,221.76
2	C.2	0-3-6	1,404		45,250,656.86	44,223,909.62	46,726,221.76
3	C.3	0-3-6	1,404		45,250,656.86	44,223,909.62	46,726,221.76
4	C.4	0-3-6	1,404		45,250,656.86	44,223,909.62	46,726,221.76
5	C.5	1-0-80	2,100	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 13 หน่วย	67,682,606.38	66,146,873.34	69,889,647.88
6	C.6	1-0-20	1,860		59,947,451.39	58,587,230.69	61,902,259.59
7	C.7	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
8	C.8	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
9	C.9	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
10	C.10	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
11	C.11	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
12	C.12	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
13	C.13	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
14	C.14	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
15	C.15	0-3-60	1,620		52,212,296.37	51,027,588.02	53,914,871.26
16	C.16	0-2-40	1,140		36,741,986.34	35,908,302.68	37,940,094.59
17	C.18	0-3-0	1,380		44,477,141.36	43,467,945.35	45,927,482.92
18	พื้นที่ ส่วนกลาง ภายใน แปลงที่ดิน	9-3-81	-	-	-	-	-
รวม	-	22-1-25	22,836	-	736,000,000.00	719,300,000.00	760,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (Leasehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	B.16-5	3-0-68.2	2,092	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	54,794,718.91	56,042,078.36	57,913,117.55
2	FZ.30	4-1-10.6	2,604	อาคาร ค.ส.ล. และ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	68,205,281.09	69,757,921.64	72,086,882.45
รวม	-	7-1-78.8	4,696	-	123,000,000.00	125,800,000.00	130,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (Leasehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	58-1	2-3-25	2,060	โรงงานสำเร็จรูป พร้อมสำนักงาน	53,901,554.40	54,328,497.41	56,569,948.19
2	58-2	2-3-25	1,800	โรงงานสำเร็จรูป พร้อมสำนักงาน	47,098,445.60	47,471,502.59	49,430,051.81
รวม	-	5-2-50	3,860	-	101,000,000.00	101,800,000.00	106,000,000.00

รายละเอียดทรัพย์สินของบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (Leasehold)

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงานที่ ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	
1	27F	0-1-35	684	อาคาร ค.ส.ล. สองชั้น จำนวน 2 หลัง*	18,003,372.04	17,715,061.83	18,644,061.44
2	27G	0-2-52	1,152	อาคาร ค.ส.ล. สองชั้น จำนวน 1 หลัง	30,321,468.71	29,835,893.59	31,400,524.54
3	27H	0-3-42	1,512		39,796,927.69	39,159,610.34	41,213,188.46
4	30C	0-1-80	864	อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 หลัง	22,741,101.54	22,376,920.19	23,550,393.41
5	30D	0-1-80	864		22,741,101.54	22,376,920.19	23,550,393.41
6	30E	0-1-44	720	อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 หลัง	18,950,917.95	18,647,433.50	19,625,327.84
7	76	3-0-49.4	1,872	อาคาร ค.ส.ล. สองชั้น จำนวน 1 หลัง	49,272,386.66	48,483,327.09	51,025,852.38
8	93D	4-1-56	3,008	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง*	79,172,723.87	77,904,833.27	81,990,258.52
รวม	-	10-2-38.4	10,676	-	281,000,000.00	276,500,000.00	291,000,000.00

หมายเหตุ \* กองทุนจะลงทุนในอาคารโรงงาน 27F และ 93D จำนวน 1 หลัง จากจำนวน 2 หลัง ตามที่ระบุในใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6)

จากรายละเอียดทรัพย์สินข้างต้นบริษัทจัดการได้มีการพิจารณาเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน (Due Diligence) แล้วว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ โดยเบื้องต้นหลักเกณฑ์พื้นฐานที่บริษัทจัดการใช้ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน มีดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการได้พิจารณาเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนจากศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ โดยพิจารณาเลือกทรัพย์สินที่มีผู้เช่าแล้ว หรือมีการทำสัญญาการจองแล้ว หรือได้รับความสนใจจากผู้เช่าเป็นหลัก ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่มีผู้เช่าแล้วบริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกผู้เช่าที่มีคุณสมบัติเป็นผู้เช่าชั้นดี กล่าวคือ ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระค่าเช่า เป็นต้น นอกจากการพิจารณาศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้แล้วบริษัทจัดการยังพิจารณาถึงศักยภาพของทรัพย์สินอีกด้วย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละโรงงาน ระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่ผ่านมา ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย และราคาเช่าที่เหมาะสม เป็นต้น ซึ่งทรัพย์สินที่กองทุนเลือกลงทุนนั้นได้คำนึงถึงศักยภาพของทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น

2. บริษัทจัดการได้พิจารณาเลือกทรัพย์สินตามลักษณะและขนาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า กล่าวคือ จะต้องเป็นโรงงานที่สร้างตามแบบมาตรฐาน และเป็นที่ต้องการของตลาด รวมถึงคุณภาพของทรัพย์สิน โดยโรงงานสำเร็จรูปจะต้องมีการก่อสร้างตามแบบมาตรฐาน เช่น การรับแรงของพื้น ความสูงของเพดาน เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนจะไม่เลือกลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่สร้างตามแบบที่ลูกค้าสั่งเฉพาะ (Customer Specific Building) เนื่องจากบริษัทจัดการพิจารณาว่าโรงงานประเภทดังกล่าวจะทำให้หาผู้เช่าทดแทนได้น้อยและอาจใช้เวลาานกว่าปกติในการหาผู้เช่าทดแทน

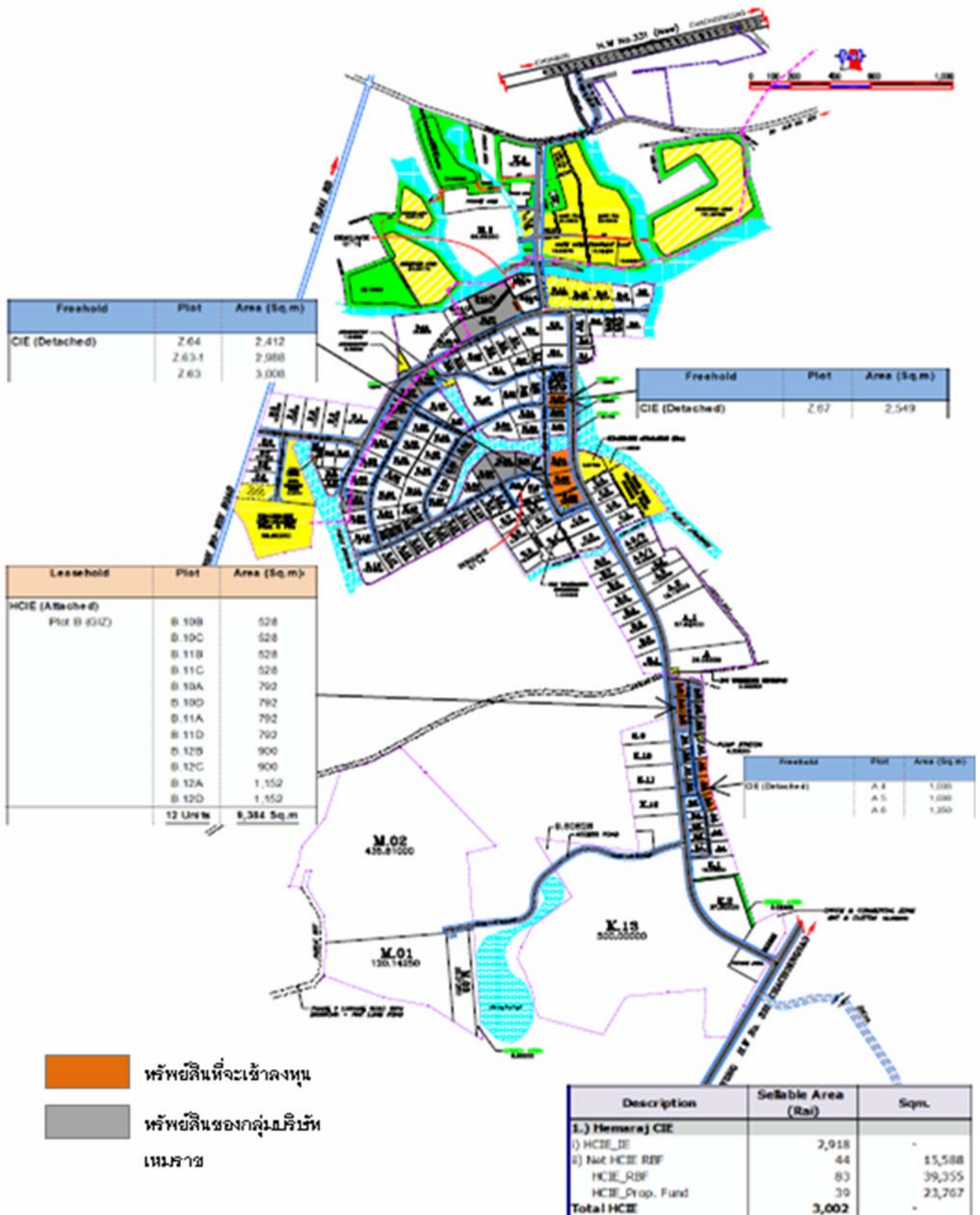
3. บริษัทจัดการได้พิจารณาจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เป็นแบบมาตรฐาน กล่าวคือ จะพิจารณาเลือกลงทุนในสัญญาเช่าที่ไม่มีเงื่อนไขพิเศษ อาทิเช่น สัญญาเช่าที่ไม่มีเงื่อนไขให้ผู้เช่าสามารถซื้อโรงงานได้ในราคาที่ถูกกำหนดไว้ หรือการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยไม่มีเงื่อนไข หรือการต่อสัญญาเช่าโดยไม่มี การปรับขึ้นค่าเช่าตามอัตราที่เหมาะสม เป็นต้น นอกเหนือจากหลักเกณฑ์การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนข้างต้นแล้ว บริษัทจัดการยังได้มีการพิจารณาถึงประเภทการลงทุนของกองทุนด้วย ดังนี้

1. โรงงานที่ใช้ผนังบางส่วนร่วมกันหรือที่เรียกว่าโรงงานประเภท Attached ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ยังไม่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดชัดเจน โดยตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกัน บริษัทจัดการจึงพิจารณาประเภทการลงทุนแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) เนื่องจากขั้นตอนในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดนั้นจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่นาน

2. สำหรับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ดและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี บริษัทจัดการได้มีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องของประเภทการลงทุน (สัดส่วนระหว่างกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า) เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นมีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ให้ได้มากที่สุด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน



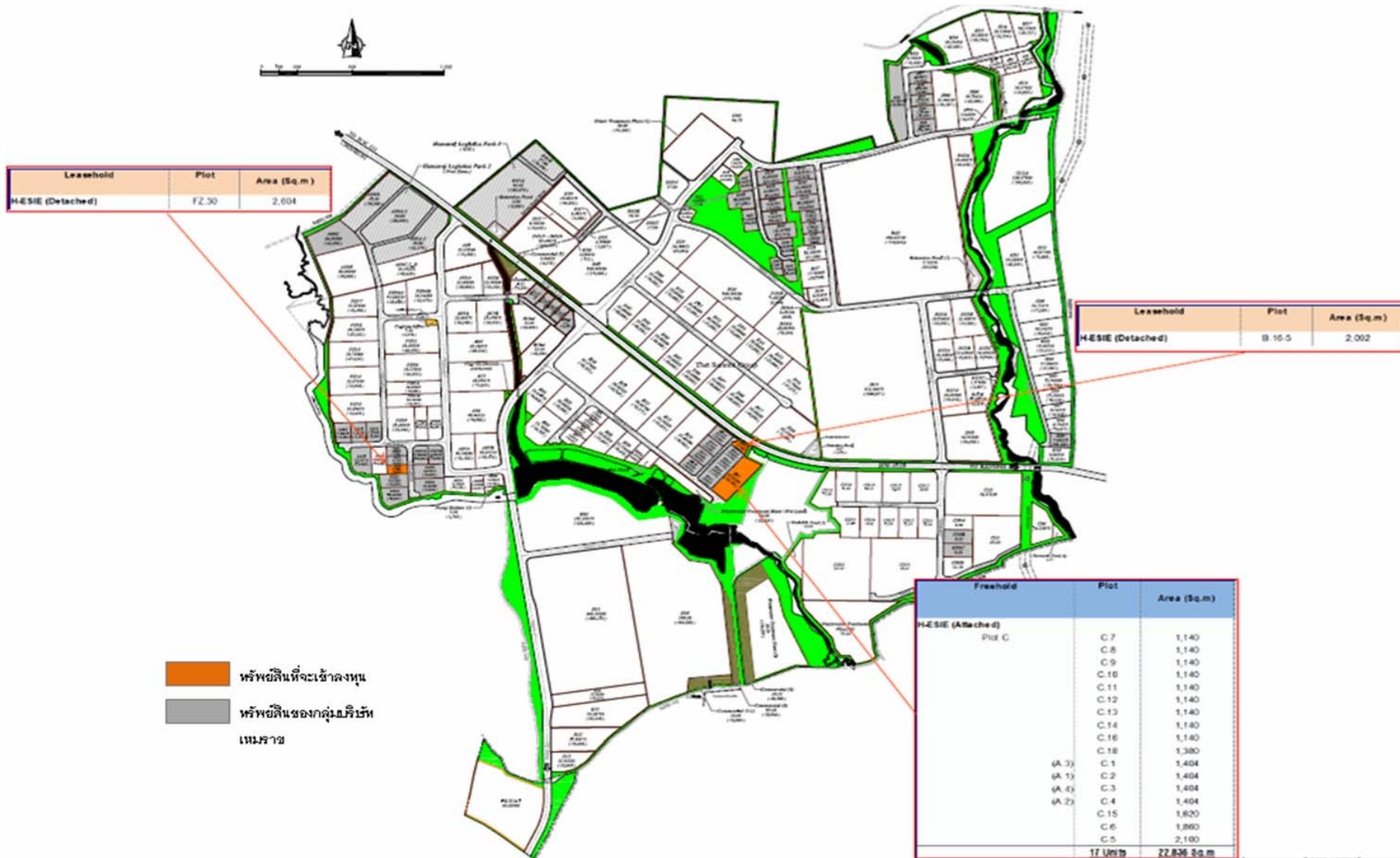
แผนภาพที่ตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี



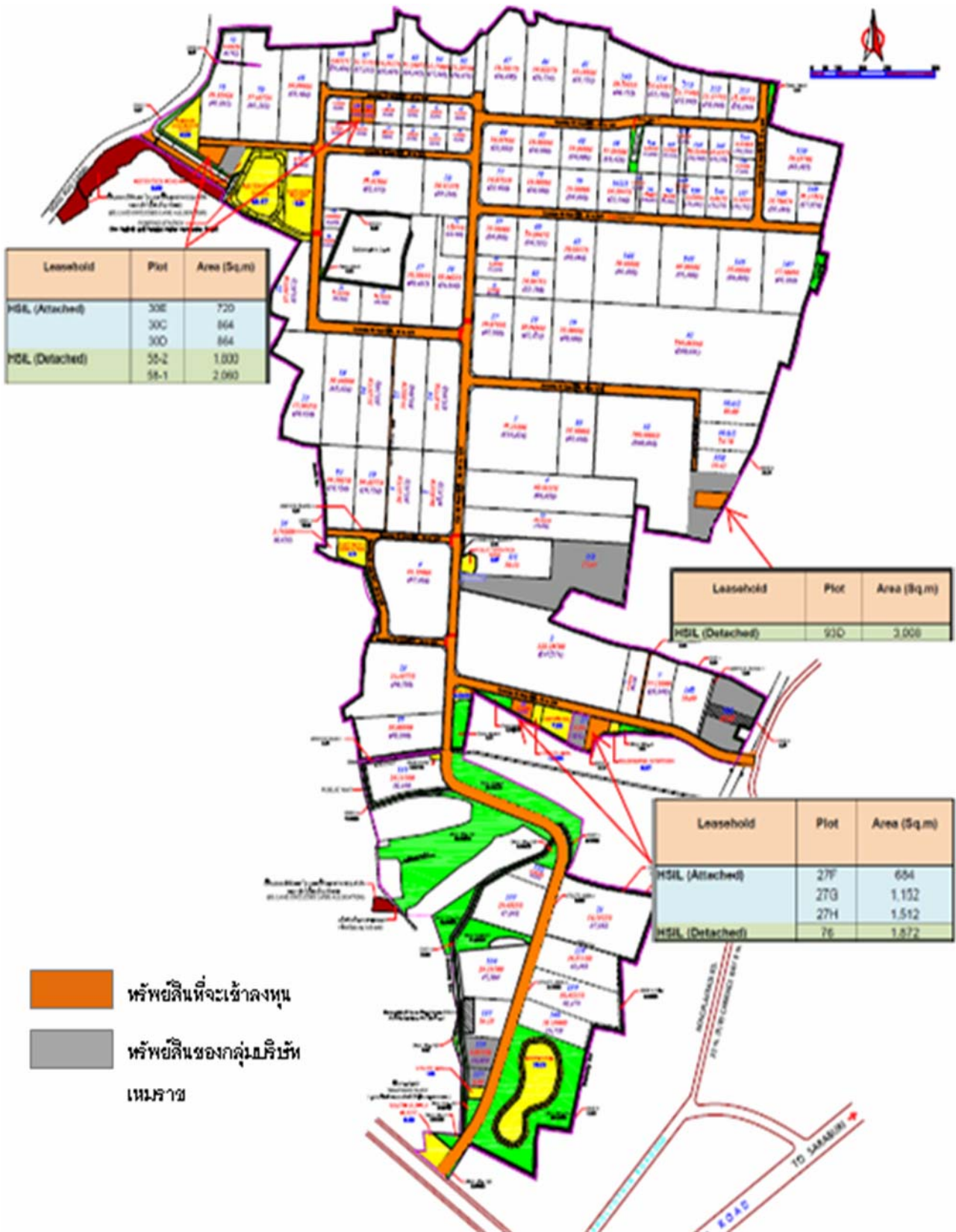
- ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน
- ทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทเหมราช



แผนภาพที่ตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด



แผนภาพที่ตั้งโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี



เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมเห็นว่า ผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบมาจากมาตรฐานตลาดของธุรกิจและค่านึงถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีความสมเหตุสมผล โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,700 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุน (บาท)
		บริษัท เค.ที. แอปไพร์ซัล จำกัด (วันที่ประเมิน 4 ต.ค 56)	บริษัท ซีทีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด (วันที่ประเมิน 8 ต.ค 56)	
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (Freehold)	454,000,000	445,000,000	469,000,000
	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (Leasehold)	242,000,000	239,300,000	251,000,000
นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด (Freehold)	1,892,000,000	1,921,000,000	1,991,000,000
	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด (Leasehold)	672,000,000	672,000,000	702,000,000
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (Freehold)	736,000,000	719,300,000	760,000,000
	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (Leasehold)	123,000,000	125,800,000	130,000,000
เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (Leasehold)	101,000,000	101,800,000	106,000,000
	บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด (Leasehold)	281,000,000	276,500,000	291,000,000
<b>รวม</b>	-	4,501,000,000	4,500,700,000	4,700,000,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินของผู้ประเมินข้างต้น เป็นราคาที่ปรับตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะบางรายการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยจะคำนึงถึงจำนวนเงินทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้ ทั้งนี้ ปัจจัยเบื้องต้นในการพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินบริษัทจัดการจะใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการพิจารณาเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนข้างต้น โดยเบื้องต้นบริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกทรัพย์สินจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพโดยเรียงลำดับตามนิคมดังต่อไปนี้ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์น และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ตามลำดับ หลังจากนั้นจึงพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นดังนี้ การพิจารณาจากศักยภาพการก่อให้เกิดรายได้ โดยเลือกลงทุนในโรงงานที่มีผู้เช่า ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละโรงงาน ระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมา ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ประวัติการชำระค่าเช่า ราคาเช่าที่เหมาะสม ความสม่ำเสมอในการชำระค่าเช่า อัตราการเช่า เป็นต้น

1. สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

โรงงานอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมจะลงทุนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม 4 แห่ง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) ทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม

นิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน	สถานที่ตั้ง	ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	19	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 146 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 118 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 37 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดประมาณ 52 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากพัทยาประมาณ 37 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากศรีราชาประมาณ 40 กิโลเมตร</li> </ul>
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	56	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 150 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 122 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 45 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดประมาณ 49 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากพัทยาประมาณ 45 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากศรีราชาประมาณ 50 กิโลเมตร</li> </ul>
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	17	ตำบลตาสีหี อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 150 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 122 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 45 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดประมาณ 49 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากพัทยาประมาณ 45 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากศรีราชาประมาณ 50 กิโลเมตร</li> </ul>
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	12	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 76 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 97 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังประมาณ 183 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากอยุธยาประมาณ 48 กิโลเมตร</li> </ul>

(2) อายุโรงงาน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 โรงงานทั้ง 104 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีอายุโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่โรงงานให้เข้านับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 5.30 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุโรงงาน (ปี)	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี		นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)		นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด		เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี		รวม	
	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า* (ร้อยละ)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า* (ร้อยละ)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า* (ร้อยละ)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า* (ร้อยละ)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า* (ร้อยละ)
น้อยกว่า 3 ปี	15	76.61	13	11.82	14	71.03	8	72.94	50	39.42
ตั้งแต่ 3 - 6 ปี	1	10.59	13	22.14	5	28.97	2	27.06	21	22.10
ตั้งแต่ 6 - 9 ปี	0	0	6	23.21	0	0	0	0	6	12.81
ตั้งแต่ 9 - 12 ปี	0	0	21	38.70	0	0	0	0	21	21.36
มากกว่า 12 ปี	3	12.80	3	4.13	0	0	0	0	6	4.31
<b>รวม</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>100.00</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>	<b>10</b>	<b>100.00</b>	<b>104</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม สำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(3) อัตราการเช่า

โรงงานทั้ง 104 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2553 ปี 2554 ปี 2555 และ 9 เดือนแรกของปี 2556 ดังนี้


**นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (Freehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	Z.64	2,412				44
2	Z.67	2,549	75	25	100	72
3	Z.63-1	2,988				56
4	Z.63	3,008				0
5	A.4	1,038	100	100	100	100
6	A.5	1,038	100	100	100	100
7	A.6	1,350	100	100	100	100

หมายเหตุ: ████████ หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (Leasehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	B.10A	792				17
2	B.10B	528				33
3	B.10C	528				0
4	B.10D	792				89
5	B.11A	792				11
6	B.11B	528				44
7	B.11C	528			60	100
8	B.11D	792				0
9	B.12A	1,152			20	100
10	B.12B	900				0
11	B.12C	1,152			40	100
12	B.12D	900			40	100

หมายเหตุ :  หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ



**นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Freehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	S.20A	1,230	100	100	100	100
2	I.07	1,262	100	100	100	100
3	S.37B	1,262	100	100	100	100
4	S.20	1,350	100	100	100	100
5	I.09	1,412	100	100	100	100
6	M.21	1,412	100	100	100	100
7	I.11	1,712	50	100	100	100
8	M.22	1,712	100	100	100	100
9	FZ.1/1	1,781	100	100	100	100
10	M.20	1,973		25	100	100
11	M.01	2,293	100	100	100	100
12	M.02	2,293	100	100	100	100
13	M.03	2,549	100	100	100	100
14	M.08	2,549	100	100	100	100
15	M.15	2,549	25	100	100	100
16	PX.10	2,860	100	100	100	100
17	P.15	2,997	0	100	100	100
18	P.16	2,997	0	100	100	100
19	K.06	3,061	100	100	100	100
20	S.18	3,600	80	100	100	100
21	M.16	4,096	25	100	100	100
22	I.16	5,436	100	100	100	100
23	PX.09	6,336	100	100	100	100

หมายเหตุ :      หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Leasehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	A.7	934	0	100	100	100
2	A.11	934	0	50	75	100
3	A.1	1,186	100	100	100	100
4	B.1	996	100	100	75	100
5	B.2	996	100	100	100	100
6	B.3	732	25	100	100	100
7	B.4	732	50	100	100	100
8	B.5	732	50	100	100	100
9	B.6	996	0	70	100	100
10	B.7	996	0	20	100	100
11	B.8	732	100	100	100	100
12	B.9	732	100	100	100	100
13	B.10	486			83	100
14	B.11	486			83	100
15	B.12	486			50	100
16	B.13	486			83	100
17	B.14	996			100	100
18	B.15	996			90	100
19	B.16	732			100	100
20	B.17	732			83	100
21	B.27	486			0	100
22	B.28	486			0	56
23	B.29	486			0	22
24	B.30	732			40	100
25	B.18	1,200	0	25	100	100
26	B.19	996	0	50	100	100
27	B.20	486	100	100	100	100
28	B.21	486	75	100	100	100
29	B.22	486	100	100	100	100
30	B.23	486	100	100	100	100
31	B.24	732	100	100	100	100
32	B.25	996	0	20	100	100
33	B.26	1,404	0	25	100	33

หมายเหตุ :            หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (Freehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	C.1	1,404	0	50	100	33
2	C.2	1,404	0	100	100	100
3	C.3	1,404	0	50	100	33
4	C.4	1,404	0	100	100	100
5	C.5	2,100			0	0
6	C.6	1,860			25	100
7	C.7	1,140			10	100
8	C.8	1,140			50	100
9	C.9	1,140			0	0
10	C.10	1,140			0	67
11	C.11	1,140			0	0
12	C.12	1,140			25	100
13	C.13	1,140			0	0
14	C.14	1,140			50	100
15	C.15	1,620			40	100
16	C.16	1,140			50	100
17	C.18	1,380			50	100

หมายเหตุ :            หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (Leasehold)**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ย. ปี 2556
1	B.16-5	2,092		0	75	100
2	FZ.30	2,604	100	100	100	100

หมายเหตุ :            หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี Leasehold**

ลำดับที่	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
			ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ค. ปี 2556
1	58-1	2,060	50	75	100	100
2	58-2	1,800	0	100	100	100
3	27F	684			50	100
4	27G	1,152			50	100
5	27H	1,512			50	100
6	30C	864				67
7	30D	864				67
8	30E	720				0
9	76	1,872			50	100
10	93D	3,008			20	100

หมายเหตุ :            หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

**(4) อายุคงเหลือของสัญญาเช่า**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าโรงงานทั้ง 104 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปี ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)				
	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี	รวม
ปี 2557	17.62	60.52	16.01	28.56	45.51
ปี 2558	21.03	25.18	76.67	23.77	30.92
ปี 2559	61.35	14.30	7.32	12.58	19.69
มากกว่า ปี 2559	-	-	-	35.09	3.88
<b>รวม</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(5) รายละเอียดของผู้เข้าโรงงาน

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เข้าโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามสัญชาติของผู้เข้า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

สัญชาติ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	45.63
สิงคโปร์	10.71
เยอรมัน	9.31
ไทย	8.51
ออสเตรเลีย	6.27
สหรัฐอเมริกา	5.55
ไต้หวัน	2.33
เดนมาร์ก	2.19
อังกฤษ	2.09
ฮ่องกง	2.08
อื่นๆ	5.33
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เข้าโรงงานทั้ง 104 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ยานยนต์	30.33
พลาสติก	14.45
อุปโภคบริโภค	13.55
เครื่องจักรอุตสาหกรรม	11.19
อิเล็กทรอนิกส์	10.40
การขนส่ง	5.66
อื่นๆ	14.42
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เข้าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ลำดับ	รายชื่อผู้เข้า	ประเภทธุรกิจ
1	Hori Glass	ยานยนต์
2	Bosch	ยานยนต์
3	Panus	ยานยนต์
4	Omni Plastics	พลาสติก
5	McCormick	อาหาร
6	Acument (Infastech)	ยานยนต์
7	Rohm Mechatech	อิเล็กทรอนิกส์
8	Nalco	เคมีภัณฑ์
9	SC Wado	อิเล็กทรอนิกส์
10	VEM	พลาสติก

สัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากผู้เข้าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรกคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม ร้อยละ 35.19

หมายเหตุ: เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(6) โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน

โครงสร้างรายได้ของโรงงานทั้ง 104 โรง ที่กองทุนรวมจะลงทุน ระหว่างปี 2553 – ปี 2556 (ม.ค. – ก.ค.) มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556 (ม.ค. – ก.ค.)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	7.54	7.77	14.38	14.27
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	125.73	150.70	177.91	105.13
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	5.70	13.50	27.68	25.16
เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	1.30	6.80	11.18	16.36

2. การทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานต่างๆ ตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งมีบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับ

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน แต่สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับโรงงานที่ว่างลง กองทุนรวมมีนโยบายที่จะกระจายและปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทนนายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น โดยที่บริษัทจัดการไม่ต้องพึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียว

3. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของอาคารโรงงาน ในขณะที่เดียวกัน บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ก็ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานในนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทุน นอกจากนี้ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้เสนอขายอาคารโรงงานที่กองทุนจะลงทุนในครั้งนี้อย่างเดียว ซึ่งบทบาทต่างๆ ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ที่มีต่อกองทุนรวมอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทุน และการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้ออาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในการเลือกซื้ออาคารโรงงานบริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานสำเร็จรูปไปเช่า และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขที่ให้ผู้เช่าขอซื้ออาคารดังกล่าวได้ (Option to buy)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจัดการได้จัดให้มีข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารโรงงานที่ว่าง เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีให้กับกองทุน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสถานการณ์ทางการตลาดในทุกไตรมาส (Quarterly market report) เพื่อเสนอต่อกองทุน ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละไตรมาส จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมอาคารโรงงานที่ว่างของกองทุน

นอกจากการกำหนดหลักเกณฑ์ในด้านการเลือกซื้อทรัพย์สิน และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นแล้ว อาคารโรงงานแต่ละหลังของกองทุน และของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ก็จะมีความแตกต่างกันทั้งในเรื่องของคุณลักษณะและทำเลที่ตั้งของแต่ละอาคารในนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่าซึ่งอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในแต่ละนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมจะถูกกำหนดขึ้นจากอัตราค่าเช่าตลาด (Market rent rate) ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกอาคารโรงงานตามความต้องการของตน

นอกจากนี้ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุน และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจในการสร้างรายได้เพิ่มและลดค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างเต็มประสิทธิภาพ



3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม

(1) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

ผู้จะขาย	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ราคาที่จะซื้อขาย	469,000,000 บาท
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</li> <li>2. ผู้จะขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>3. ผู้จะขายตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคาร หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่า และสัญญาบริการกับผู้เช่าทั้งหมด และโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนทันทีภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>4. ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว (หากมี) ให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการให้ผู้เช่า/ผู้รับบริการส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (หากมี) จากบริษัทแม่ของผู้เช่า/ผู้รับบริการเพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ในวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</li> </ol>
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตกเป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญา</p>

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(ข) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ค) ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสียหายดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดของผู้จะขาย</p> <p>(ง) กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายใน 5 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม โดยการกระทำดังกล่าวต้องไม่ใช่เกิดจากความผิดของกองทุนหรือบริษัทจัดการ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกชดเชยหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย</li> <li>2. ในกรณีที่กองทุนรวมเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกชดเชยหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อกองทุนรวม</li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> <li>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ (ง) หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</li> </ol>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายสำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมทั้งอากรแสตมป์ (หากมี)</li> <li>3. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา</li> </ol>

(2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
อัตราค่าเช่า	251,000,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและกองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น</p> <p>คู่สัญญานำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะเวลาการเช่า นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าใดมีผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ซึ่งต่อไปรวมเรียกว่า “สัญญากับผู้เช่ารายย่อย”) กับผู้ให้เช่าก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และกองทุนรวม โดยให้มีข้อกำหนดสำคัญและอยู่บนเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>(ก) ข้อกำหนดที่แจ้งให้ทุกฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า โดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ข) ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ให้บริการทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทนผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนดและ/หรือ เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมประกาศใช้ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p> <p>ทั้งนี้ ให้ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการทรัพย์สินที่เช่า มีผลตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสัญญากับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า</p>

<p>ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง (ต่อ)</p>	<p>(ค) ในกรณีที่กฎหมายไม่เปิดช่องให้สามารถดำเนินการตามภายใต้สัญญา (ข) แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ได้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย</p> <p>(2) จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ในวันเดียวกับที่ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่จะคงข้อสัญญาเดิมไว้ทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องระยะเวลาของสัญญาที่ต้องกำหนดให้เท่ากับระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่เหลืออยู่ และ ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะดำเนินการและให้บริการโดยผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมมือกับกองทุนรวมในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่สำเร็จลุล่วง</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เกี่ยวกับการโอนสิทธิการใช้ที่ดินและการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญานี้</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการต่ออายุการเช่าออกไป</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) เลิกสัญญาเนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของ ผู้ให้เช่า กองทุนรวมและบริษัทจัดการ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน [30] วันนับแต่วันที่รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</p>

<p>ผลของการผิบนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) (ค) และ (ง) ในหัวข้อเหตุผิบนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุเลิกสัญญาในข้อ (จ) ในหัวข้อเหตุผิบนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพยายามหาข้อสรุปผลของการเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิบนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิบนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆจนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผิบนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ กองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ยกเว้นกรณีที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรงกับทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นซึ่งเป็นการชำระคบกพร่องตามปกติ ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>ข. รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาการเช่า</p> <p>[หากกองทุนรวมได้ชำระภาษีล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญานี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่กองทุนรวม]</p>
---	--

<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารแสดมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา</li> <li>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนจะส่งสำเนาใบเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบได้ว่ากองทุนรวมได้ชำระภาษีแล้ว</li> </ol>
-----------------------------------	--

(3) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

<p>ผู้จะขาย</p>	<p>บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</p>
<p>ผู้จะซื้อ</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>ทรัพย์สินอันได้แก่ที่ดิน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง</p>
<p>ราคาที่จะซื้อขาย</p>	<p>1,991,000,000 บาท</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</li> <li>2. ผู้จะขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>3. ผู้จะขายตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคาร หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่า และสัญญาบริการกับผู้เช่าทั้งหมด และโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนทันทีภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์</li> </ol>

<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ต่อ)</p>	<p>4. ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว (หากมี) ให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการให้ผู้เช่า/ผู้รับบริการส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (หากมี) จากบริษัทแม่ของผู้เช่า/ผู้รับบริการเพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ในวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือ วันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ค) ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายใน [15] วันทำการนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุน</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย</li> <li>2. ในกรณีที่กองทุนรวมเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อกองทุนรวม</li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> </ol>

ผลของการผัดผ่อนหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)	4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ในหัวข้อเหตุผัดผ่อนหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ (ง) หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายสำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมทั้งอากรแสตมป์ (หากมี) 3. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญานี้

(4) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

ผู้ให้เช่า	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
อัตราค่าเช่า	702,000,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง	1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและกองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะเวลาการเช่า นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าใดมีผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ซึ่งต่อไปรวมเรียกว่า “สัญญากับผู้เช่ารายย่อย”) กับผู้ให้เช่าอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และกองทุนรวม โดยให้มีข้อกำหนดสำคัญและอยู่บนเงื่อนไข ดังนี้



<p>ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง (ต่อ)</p>	<p>(ก) ข้อกำหนดที่แจ้งให้ทุกฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ข) ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ให้บริการทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทนผู้ให้เช่า ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนดและ/หรือ เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณสุขโรคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมประกาศใช้ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p> <p>ทั้งนี้ ให้ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการทรัพย์สินที่เช่ามีผลตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสัญญากับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>(ค) ในกรณีที่กฎหมายไม่เปิดช่องให้สามารถดำเนินการตามภายใต้สัญญา (ข) แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ได้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการดำเนินการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย</li> <li>(2) จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ในวันเดียวกับที่ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่จะคงข้อสัญญาเดิมไว้ทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องระยะเวลาของสัญญาที่ต้องกำหนดให้เท่ากับระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่เหลืออยู่ และ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณสุขโรคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะดำเนินการและให้บริการโดยผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมมือกับกองทุนรวมในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่สำเร็จลุล่วง</li> </ol>
<p>การจดทะเบียนภาระติดพันเพื่อใช้สิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเป็นการเช่าเพียงบางส่วนของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออก ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมให้มีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินได้ตลอดระยะเวลาการเช่าเช่นเดียวกันโดยกองทุนรวม หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนโอนภาระติดพันดังกล่าว</p>

<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญานี้</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการต่ออายุการเช่าออกไป</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) เลิกสัญญาเนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุนรวมและบริษัทจัดการ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน [30] วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) (ค) และ (ง) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุเลิกสัญญาในข้อ (จ) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพยายามหาข้อสรุปผลของการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>

<p>ผลของการผิदनัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิदनัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิदनัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผิदनัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ กองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ยกเว้นกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ซึ่งเป็นการชำระคบกพร่องตามปกติ ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ข. รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาเช่า</p> <p>[หากกองทุนรวมได้ชำระภาษีล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่กองทุนรวม]</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารแสดมบี และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนจะส่งสำเนาใบเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบได้ว่ากองทุนรวมได้ชำระภาษีแล้ว</p>

(5) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

ผู้จะขาย	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
ราคาที่จะซื้อขาย	760,000,000 บาท
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"><li>1. คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</li><li>2. ผู้จะขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์</li><li>3. ผู้จะขายตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคาร หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่า และสัญญาบริการกับผู้เช่าทั้งหมด และโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนทันทีภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์</li><li>4. ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว (หากมี) ให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการให้ผู้เช่า/ผู้รับบริการส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (หากมี) จากบริษัทแม่ของผู้เช่า/ผู้รับบริการเพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ในวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือ วันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</li></ol>
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

<p>เหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(ค) ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสียหายดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดของผู้จะขาย</p> <p>(ง) กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายใน [15] วันทำการนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม โดยการกระทำดังกล่าวต้องไม่ใช่เกิดจากความผิดของกองทุนหรือบริษัทจัดการ</p>
<p>ผลของการผิคนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย</li> <li>2. ในกรณีที่กองทุนรวมเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อกองทุนรวม</li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) หรือข้อ (ค) ในหัวข้อเหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> <li>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ง) ในหัวข้อเหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ (ง) หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</li> </ol>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายสำหรับระยะเวลา ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมทั้งอากรแสตมป์ (หากมี)</li> <li>3. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา</li> </ol>

(6) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

ผู้ให้เช่า	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
อัตราค่าเช่า	130,000,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและกองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น</p> <p>คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะเวลาการเช่านับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าใดมีผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ซึ่งต่อไปรวมเรียกว่า “สัญญากับผู้เช่ารายย่อย”) กับผู้ให้เช่าอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และกองทุนรวม โดยให้มีข้อกำหนดสำคัญและอยู่บนเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>(ก) ข้อกำหนดที่แจ้งให้ทุกฝ่ายรับทราบว่าคุณกองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ข) ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่าและหรือให้บริการทรัพย์สินที่เช่าตาม/สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทนผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนดและ/หรือ เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง ซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมประกาศใช้ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p>

<p>ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียน การเช่า และการส่งมอบการครอบครอง (ต่อ)</p>	<p>ทั้งนี้ ให้ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการทรัพย์สินที่เช่า มีผลตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสัญญากับผู้เช่า รายย่อย รวมถึงเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวม ภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>(ค) ในกรณีที่กฎหมายไม่เปิดช่องให้สามารถดำเนินการตามภายใต้สัญญา (ข) แปลงหนี้ ใหม่ (Novation Agreement) ได้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย</p> <p>(2) จัดให้กองทุนรวมเข้าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ในวันเดียวกับที่ผู้ให้ เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่จะคงข้อสัญญา เดิมไว้ทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องระยะเวลาของสัญญาที่ต้องกำหนดให้เท่ากับระยะเวลา ของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่เหลืออยู่ และ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการ ให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะดำเนินการ และให้บริการโดยผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมมือกับกองทุนรวม ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ สำเร็จลุล่วง</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการโอนสิทธิการใช้ที่ดินและการ ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ เหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและ รับประกันภายใต้สัญญานี้</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการอายุการเช่าออกไป</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) เลิกสัญญาเนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของ กฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุน รวมและบริษัทจัดการ</p>

<p>ผลของการผิวดินหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผิวดินหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผิวดินหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน [30] วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิวดินดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</li> <li>2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้</li> <li>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) และ (ง) ในหัวข้อเหตุผิวดินหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุเลิกสัญญาในข้อ (จ) ในหัวข้อเหตุผิวดินหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพยายามหาข้อสรุปผลของการเลิกสัญญาดังกล่าว</li> <li>4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดสัญญาจะไม่มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</li> <li>5. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผิวดินหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ กองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</li> <li>6. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. ยกเว้นกรณีที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ซึ่งเป็นการชำระคูปริมาณตามปกติ ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานับนี้</li> <li>ข. รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาเช่า</li> </ol> </li> </ol>
---	---



<p>ผลของการผัดผ่อนหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>[หากกองทุนรวมได้ชำระภาษีล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่กองทุนรวม]</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา</li> <li>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้กองทุนจะส่งสำเนาใบเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบได้ว่ากองทุนรวมได้ชำระภาษีแล้ว</li> </ol>

(7) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

ผู้ให้เช่า	บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
อัตราราคาเช่า	291,000,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและกองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น</p> <p>คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะเวลาการเช่า นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าใดมีผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ซึ่งต่อไปรวมเรียกว่า “สัญญากับผู้เช่ารายย่อย”) กับผู้ให้เช่าอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และกองทุนรวม โดยให้มีข้อกำหนดสำคัญและอยู่บนเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>(ก) ข้อกำหนดที่แจ้งให้ทุกฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า โดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ข) ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่าและหรือให้บริการทรัพย์สินที่เช่าตาม/สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทนผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนดและ/หรือ เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมประกาศใช้ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p> <p>ทั้งนี้ ให้ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการทรัพย์สินที่เช่า มีผลตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสัญญากับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า</p>

<p>ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียน การเช่า และการส่งมอบการครอบครอง (ต่อ)</p>	<p>(ค) ในกรณีที่กฎหมายไม่เปิดช่องให้สามารถดำเนินการตามภายใต้สัญญา (ข) แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ได้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย</p> <p>(2) จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ในวันเดียวกับที่ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่จะคงข้อสัญญาเดิมไว้ทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องระยะเวลาของสัญญาที่ต้องกำหนดให้เท่ากับระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่เหลืออยู่ และ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะดำเนินการและให้บริการโดยผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมมือกับกองทุนรวมในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ สำเร็จลุล่วง</p>
<p>การจดทะเบียนภาระติดพันเพื่อให้สิทธิ ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้ง ของทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเป็นการเช่าเพียงบางส่วนของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี และต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออก ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมให้มีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินได้ตลอดระยะเวลาการเช่าเช่นเดียวกันโดยกองทุนรวมหรือบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนโอนภาระติดพันดังกล่าว</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดชำระและรับประกันภายใต้สัญญานี้</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการต่ออายุการเช่าออกไป</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) เลิกสัญญาเนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุนรวมและบริษัทจัดการ</p>

<p>ผลของการผัดนัตหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ในหัวข้อเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน [30] วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผัดนัตดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</li> <li>2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้</li> <li>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</li> <li>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ กองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</li> <li>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก. ยกเว้นกรณีที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</li> <li>ข. รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาการเช่า</li> </ul> </li> </ol>
---	---

ผลของการผัดผ่อนหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)	[หากกองทุนรวมได้ชำระภาษีล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่กองทุนรวม]
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา</li> <li>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</li> <li>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้กองทุนจะส่งสำเนาใบเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบได้ว่ากองทุนรวมได้ชำระภาษีแล้ว</li> </ol>

(8) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินอันได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี หมู่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
อัตราค่าเช่า	106,000,000 บาท
ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนการเช่า และการส่งมอบการครอบครอง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและกองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น</li> </ol> <p>คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงได้เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแก่นักลงทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในระยะเวลาการเช่า นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว</p>

<p>ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียน การเช่า และการส่งมอบการครอบครอง (ต่อ)</p>	<p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าใดมีผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ซึ่งต่อไปรวมเรียกว่า “สัญญากับผู้เช่ารายย่อย”) กับผู้ให้เช่าอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และกองทุนรวม โดยให้มีข้อกำหนดสำคัญและอยู่บนเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>(ก) ข้อกำหนดที่แจ้งให้ทุกฝ่ายรับทราบว่ากองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า โดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>(ข) ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่าและหรือให้บริการทรัพย์สินที่เช่า ตาม/สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทนผู้ให้เช่า ทั้งนี้ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่า รายย่อยโดยตรงซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมประกาศใช้ใน นิคมอุตสาหกรรมซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่</p> <p>ทั้งนี้ ให้ข้อกำหนดที่ตกลงให้กองทุนรวมเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการทรัพย์สินที่เช่า มีผลตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสัญญากับผู้เช่า รายย่อย รวมถึงเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวม ภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า</p> <p>(ค) ในกรณีที่กฎหมายไม่เปิดช่องให้สามารถดำเนินการตามภายใต้สัญญา (ข) แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ได้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงให้มีการ ดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย</p> <p>(2) จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่ในวันเดียวกับ ที่ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับใหม่จะคง ข้อสัญญาเดิมไว้ทุกประการ เว้นแต่ในเรื่องระยะเวลาของสัญญาที่ต้องกำหนดให้เท่ากับ ระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่เหลืออยู่ และ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการ ให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะ ดำเนินการและให้บริการโดยผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมมือกับ กองทุนรวมในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยฉบับ ใหม่สำเร็จลุล่วง</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เกี่ยวกับการโอนสิทธิการใช้ที่ดินและการ ประกอบกิจการในเขตประกอบการอุตสาหกรรมให้แก่กองทุนรวม</p>
---	--

<p>การจดทะเบียนภาระติดพันเพื่อให้สิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ในกรณีที่มีการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเป็นการเช่าเพียงบางส่วนของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี และต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออก ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมให้มีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินได้ตลอดระยะเวลาการเช่าเช่นเดียวกันโดยกองทุนรวมหรือบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนโอนภาระติดพันดังกล่าว</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองและรับประกันภายใต้สัญญา</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีต่อการต่ออายุการเช่าออกไป</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา โดยความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) เลิกสัญญาเนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทุนรวมโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่มติของผู้ให้เช่า กองทุนรวมและบริษัทจัดการ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) หรือข้อ (ข) ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน [30] วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยพลัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เว้นแต่การไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลานั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย หรือเพราะเหตุที่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญานั้นต้องรับผิดชอบ</p>

<p>ผลของการผัดนัตหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาและคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) (ค) และ (ง) ในหัวข้อเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุเลิกสัญญาในข้อ (จ) ในหัวข้อเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพยายามหาข้อสรุปผลของการเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผัดนัตชำระหนี้ใดๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผัดนัตชำระหนี้จะมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผัดนัตหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ กองทุนรวมยังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ยกเว้นกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้น ซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ตามที่ได้รับการบำรุงรักษาโดยกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ข. รับผิดชอบภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาเช่า</p> <p>[หากกองทุนรวมได้ชำระภาษีล่วงหน้าให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง ผู้ให้เช่าจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่กองทุนรวม ในทางกลับกันหากกองทุนรวมได้ค้างชำระภาษีหรือมีภาระภาษีที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการก่อนระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือระงับสิ้นลง กองทุนรวมจะคืนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวตามสัดส่วนให้แก่ผู้ให้เช่า]</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า อาคารเสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า</p>



คำภาชีอากรและค่าธรรมเนียม (ต่อ)	<p>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่า นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินทั้งหมด รวมถึงตลอดถึง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนจะส่งสำเนาใบเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบได้ว่ากองทุนรวมได้ชำระภาษีแล้ว</p>
---------------------------------	---

(9) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (กองทุน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p>
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ให้สัญญามีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฯ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p>
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฯ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายลงทุน</p> <p>2. ในกรณีมีหน้าที่ใดเพิ่มเติมจากข้อสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงร่วมกันกับกองทุนรวม เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการฯ และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทุนรวม ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมมีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้</p>

<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อดูแลจัดการบริหารโครงการฯ ตามหน้าที่ตามสัญญาในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ครอบคลุมตามมาตรฐานวิชาชีพ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการฯ เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการฯ ในแต่ละคราว</p> <p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อนำเสนอขออนุมัติจากกองทุนรวม</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ต่อเมื่อกองทุนรวมอนุมัติ โดยกองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธแผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอให้มีการปรับเปลี่ยนโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ บนหลักการที่ว่า การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม</p> <p>5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีและส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ในวงเงินประกัน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ให้แก่กองทุนรวม โดยให้หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีระยะเวลาค้ำประกันปีต่อปี โดยจัดให้มีตลอดอายุสัญญา</p> <p>6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือ ติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาตลอดอายุสัญญา ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้กองทุนรวมตรวจสอบและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคือแก่กองทุนรวมเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>						
<p>ค่าตอบแทน</p>	<p>(1) ค่าจ้างบริหาร</p> <table border="1" data-bbox="673 1742 1311 1912"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา</th> <th>ค่าจ้างบริหาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 5</td> <td>ร้อยละ 2 ของ รายได้จากการดำเนินงาน</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6 - 10</td> <td>ร้อยละ 5 ของ รายได้จากการดำเนินงาน</td> </tr> </tbody> </table>	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร	ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 2 ของ รายได้จากการดำเนินงาน	ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5 ของ รายได้จากการดำเนินงาน
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร						
ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 2 ของ รายได้จากการดำเนินงาน						
ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5 ของ รายได้จากการดำเนินงาน						

<p>คำตอบแทน (ต่อ)</p>	<p>(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่เหมราชจัดหา)</p> <p>ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการฯ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อราย (ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี)</p> <p>ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการฯ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อราย (ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี)</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาเช่าและเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอีแพคคอร์ป จำกัด บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และ บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการฯ เดิม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนระยะเวลาที่เช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า</p> <p>* รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจกค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อการะ หน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุนรวม หรือ เอ็มเอฟซี โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมหรือ เอ็มเอฟซี เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</li> <li>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 (“ประกาศ ก.ล.ต.”) อย่างเคร่งครัด หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ และ</li> </ol>

<p>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำ การของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคคลากรหลักรายเดิม และครบถ้วนตามมาตรฐานวิชาชีพเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการฯ เป็นไปอย่างต่อเนื่อง และไม่ผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมประกาศ ก.ล.ต. ดังกล่าว กองทุนรวมตกลงจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นคราวๆ ไป</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่ตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดหน้าที่ หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และสัญญากับผู้เช่ารายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่ หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือ สัญญากับผู้เช่ารายย่อย ดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมรับทราบและดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสมและทันต่อเวลาต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p> <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรกและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนรวมจะพิจารณาต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 5 ปี โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาให้แก่กองทุนรวมเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรก และกองทุนรวมจะแจ้งผลการพิจารณาการต่ออายุสัญญาดังกล่าวภายใน 2 เดือน ทั้งนี้ ให้เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเดิม ยกเว้นแต่ค่าตอบแทนและเงื่อนไขค่าตอบแทนที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันใหม่</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาอาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้</p> <p>ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>1. กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p>

<p>การเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้บริหารใน ส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้</p> <p>(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>(จ) หาก (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มี คุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทุนรวมปฏิเสธการแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทุนรวม ให้กองทุนรวมบอกเลิกสัญญา และให้กองทุนรวม พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่</p> <p>2. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการ กองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม</p> <p>(ข) โครงการฯ ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและ กองทุนรวมไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาอีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ (เว้นแต่กรณีที่กำหนดในสัญญา ซึ่งการ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม หรือโครงการฯ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งและคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิด สัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็น ลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนรวมได้ดำเนินการขาย หรือให้เช่าโครงการฯ ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงราย เดียวในคราวเดียว</p>
---------------------------	---

(10) สัญญาตกลงกระทำการ

<p>คู่สัญญา</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (กองทุน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (ระยอง) บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอรี จำกัด (เจ้าของทรัพย์สิน)</p>
<p>การชดเชยรายได้</p>	<p>ภายในระยะเวลา 3 ปีแรก นับแต่วันที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์และเช่าโครงการฯ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว เจ้าของทรัพย์สินตกลงชดเชยรายได้ส่วนต่างที่เกิดจากการที่รายได้จากการดำเนินงานต่อปี (ก่อนหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่ารายได้จากการดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ ซึ่งมีจำนวนเงินเท่ากับ 369,287,820 บาท ต่อปี (“รายได้จากการดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ”) (คำนวณมาจากค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 205 บาท ต่อเดือน คิดตามขนาดพื้นที่โรงงานทั้งหมดของโครงการฯ จำนวน 150,117 ตารางเมตร) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานต่อปีมีจำนวนน้อยกว่ารายได้จากการดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ เหมราชพัฒนาที่ดินในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินตกลงแจ้งแก่กองทุนรวมและเจ้าของทรัพย์สินเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อรวบรวมจำนวนเงินส่วนที่ต่ำกว่ารายได้จาก</p>
<p>การชดเชยรายได้ (ต่อ)</p>	<p>การดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ (ตามที่เกิดขึ้นจริง) จากเจ้าของทรัพย์สินตามสัดส่วนความเป็นเจ้าของของเจ้าของทรัพย์สินแต่ละราย โดยจะชดเชยรายได้ส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือนตามวิธีการคำนวณซึ่งคู่สัญญาจะตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการปรับปรุงมูลค่าเงินชดเชยเป็นรายไตรมาสให้แล้วเสร็จภายใน 10 วันหลังจากวันสิ้นไตรมาสนั้น ๆ “รายได้จากการดำเนินงาน” (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินรายได้ไม่ชดเชยส่วนต่างที่เกิดจากการที่รายได้จากการดำเนินงานต่อปี (ก่อนหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่ารายได้จากการดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ เหมราชพัฒนาที่ดินตกลงรับผิดชอบชำระส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแทนเจ้าของทรัพย์สินรายนั้นๆ นอกจากนี้ เหมราชพัฒนาที่ดิน ตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันของบริษัท เพื่อประกันการชำระเงินในส่วนที่ต่ำกว่ารายได้จากการดำเนินงานต่อปีขั้นต่ำ ของเจ้าของทรัพย์สินทุกราย ตามที่ระบุในข้อ 1 วรรคแรก ให้แก่กองทุนรวม โดยให้หนังสือค้ำประกันดังกล่าวมีระยะเวลาค้ำประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์และเช่าโครงการฯ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว</p>

<p>การชดเชยส่วนต่างของค่าใช้จ่ายดำเนินงาน</p>	<p>สำหรับระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และเช่าโครงการฯ จากเจ้าของทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมตกลงชำระ (ก) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการโครงการฯ (Operating Expenses) (ข) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) (ค) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และ (ง) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (หากมี) เพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการให้เช่าตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม [อาทิ การดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาลานและที่จอดรถ แนวรั้ว แนวกำแพง การจัดสวนและภูมิทัศน์ด้านนอกของโครงการฯ] (“ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน”) ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงแต่ในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดของกองทุนรวมต่อปี โดยกองทุนรวมจะชำระค่าใช้จ่ายตามจำนวนและกำหนดเวลาชำระเงินที่ได้ตกลงกับผู้จำหน่ายและผู้ให้บริการ ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายดำเนินงานดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) ของกองทุนรวมต่อปี เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบส่วนเกินของค่าใช้จ่ายดำเนินงานตามสัดส่วนการเป็นเจ้าของของเจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้ว่าจ้าง ผู้จำหน่าย หรือผู้ให้บริการ รวมถึงเข้าทำสัญญาโดยตรงกับบุคคลดังกล่าว</p>
---	--

3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และกองทุนรวมมีนโยบายการกั๊ยมหรือไม่ อย่างไร

- ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งกองทุนรวมและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมดจะลงนามร่วมกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด สัญญาเช่าที่ดินและอาคารในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการทุกฉบับ โดยกองทุนรวมจะรับมอบทรัพย์สินจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด และจะชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมดเช่นกัน โดยกองทุนรวมจะปฏิบัติให้ครบทุกอย่างตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งสัญญาการให้บริการ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ำคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิเช่น การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ เบื้องต้นส่วนใหญ่จะเป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น โดยการทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยนำพื้นที่โรงงานทั้งหมด 150,117 ตารางเมตร ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบกิจการ โดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการรวบรวมค่าเช่ารายได้ส่วนต่างที่เกิดจากการดำเนินงานให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยคิดค่าเช่าในอัตรา 205 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเมื่อคิดตามขนาดพื้นที่โรงงานทั้งหมด กองทุนรวมจะมีรายได้โดยรวมเท่ากับ 369,287,820 บาท/ปี ทั้งนี้ อัตราตารางเมตรละ 205 บาทต่อเดือนในช่วง 3 ปีแรกเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาค่าเช่าในตลาดซึ่งอยู่ระหว่าง 180 ถึง 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

หากในปีใดกองทุนรวมมีรายได้รวมต่ำกว่า 369,287,820 บาท/ปี บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมจนเต็ม 369,287,820 บาท/ปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะชดเชยรายได้ส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม และหากในปีใดกองทุนรวมมีรายได้รวมมากกว่า 369,287,820 บาท/ปี จะไม่มีการชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวม

สำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งมีระยะเวลาการจ้างบริหารทรัพย์สิน 10 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเบื้องต้นบริษัทจัดการได้กำหนดขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่ได้กำหนดขอบเขตไว้ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
2. ดำเนินการจัดสรรการใช้สอยพื้นที่ภายในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อนำออกเสนอให้เช่าแก่ผู้เช่า และ/หรือจัดหาหรือแนะนำผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตลอดจนจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าทดแทนหรือเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารจัดการมีพื้นที่ว่างหรือไม่มีผู้เช่าเช่าใช้สอยพื้นที่นั้นๆ แล้ว
3. ปฏิบัติงานด้านธุรการและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์กองทุนรวม ตลอดจนจัดให้มีการดูแล ตรวจสอบ ขอความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือต่ออายุใบอนุญาตหรือเอกสารใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ ตลอดจนชำระค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลความเรียบร้อย ความสะอาด และความปลอดภัยของทรัพย์สิน ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในนามกองทุนรวม
5. ติดตามการชำระค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างระมัดระวัง แต่ก็อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าได้ แต่อย่างไรก็ตาม ความต้องการของผู้เช่าก็มีความแตกต่างกันในการเลือกโรงงาน เช่น พื้นที่เช่า คุณลักษณะ



ของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมดังกล่าว ไม่เหมือนกัน เป็นต้น รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาตลาด ซึ่งปัจจัยข้างต้นอาจสรุปได้ว่า ผู้เช่าจะเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก ดังนั้น จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการต่ำลง

- นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมขึ้นเพื่อช่วยทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้รายได้สุทธิจากการให้เช่าโรงงานให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม โดยมีหลักการบริหารดังนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ
2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลการรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ เพื่อให้มีไว้ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน
5. บริหารอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่ให้กับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของโดยตรง

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 10 ปี โดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยใน 5 ปีแรกกองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) และใน 5 ปีถัดไป กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าเพื่อมาเช่าโรงงานที่ว่างนั้น ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดหาผู้เช่าเพื่อมาเช่าโรงงานเอง กองทุนรวมจะชำระค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ (สำหรับสัญญาเช่าเท่ากับหรือ 3 ปีขึ้นไป) ในอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ และค่านายหน้าจากการต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม (สำหรับสัญญาเช่าเท่ากับหรือ 3 ปีขึ้นไป) ในอัตราครึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายเดิม ทั้งนี้ หากมีสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ไม่ถึง 3 ปี กองทุนรวมจะชำระค่านายหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เป็นผู้จัดหาผู้เช่าเพื่อมาเช่าโรงงานด้วยตัวเองนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิในการรับค่านายหน้าดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดข้างต้นนั้นเป็นอัตราค่าบริการที่เหมาะสม เพราะค่าตอบแทนดังกล่าว มีค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญา 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราราคาตลาดแล้วจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 – 5 ของรายได้รวม

การที่บริษัทจัดการได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการพยายามเพิ่มรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายให้แก่กองทุน โดยอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนดไว้ นั้นถูกคำนวณในรูปของค่าจ้างที่คิดเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยจำนวนพื้นที่ตารางเมตรที่ถูกลำมาใช้คำนวณในที่นี้คือ พื้นที่เช่าสุทธิ หรือ Net Rentable Area (NRA) ของกองทุนรวมซึ่งเมื่อรวมทั้ง 4 โครงการจะอยู่ที่ 150,117 ตารางเมตร

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

#### 4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

##### 1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจไทย ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2556 ขยายตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสแรก โดยปัจจัยสนับสนุนหลักยังคงมาจากการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนเป็นหลัก สำหรับการขยายตัวของภาคการผลิตยังคงต้องอาศัยปัจจัยสนับสนุนจากกลุ่มโรงแรม ภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์ การค้าปลีกค้าส่ง และภาคการเงิน ทั้งนี้ ภาพรวมของการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังได้รับแรงสนับสนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก และจากมาตรการของภาครัฐ รวมทั้งการขยายตัวสูงของการท่องเที่ยว

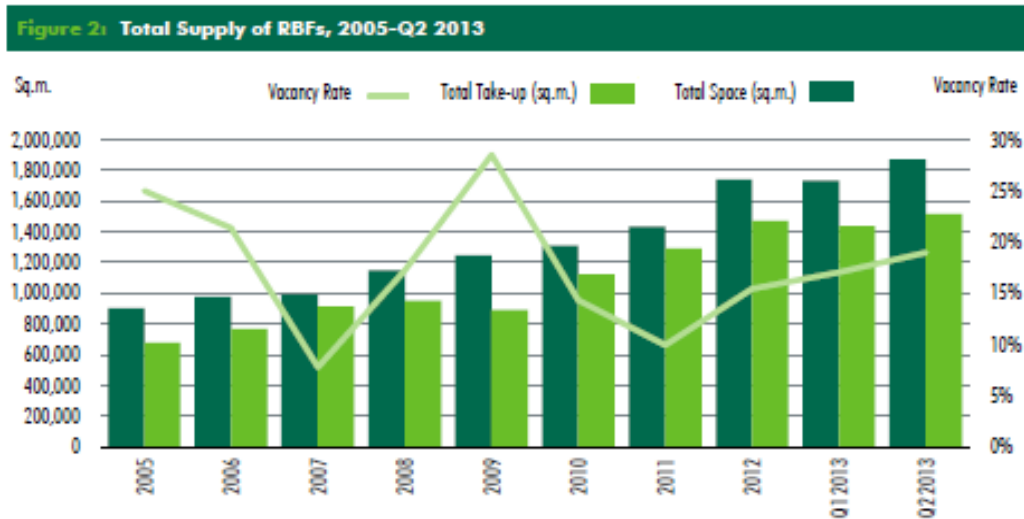
ในภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่อง แม้ว่าปรับชะลอตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัวต่อเนื่อง อีกทั้งปัจจัยพื้นฐานด้านการลงทุนและความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยเฉพาะการขยายตัวของมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนที่มีสูงถึงเกือบร้อยละ 120 ในปี 2555 และร้อยละ 33 ในครึ่งแรกของปี 2556 ซึ่งคาดว่าจะทยอยก่อสร้างและเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

##### 2. แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม

แม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่มีการปรับชะลอตัวลง ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ยังไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง และมีทิศทางที่แตกต่างกันไปตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมนั้นยังคงมีผลการดำเนินการและทิศทางที่ดี ซึ่งมูลค่าการลงทุนที่ยื่นขอจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความโดดเด่นและเป็นแรงขับเคลื่อนในไตรมาสที่ 2 นี้คือกลุ่มบริการอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มโลหะภัณฑ์

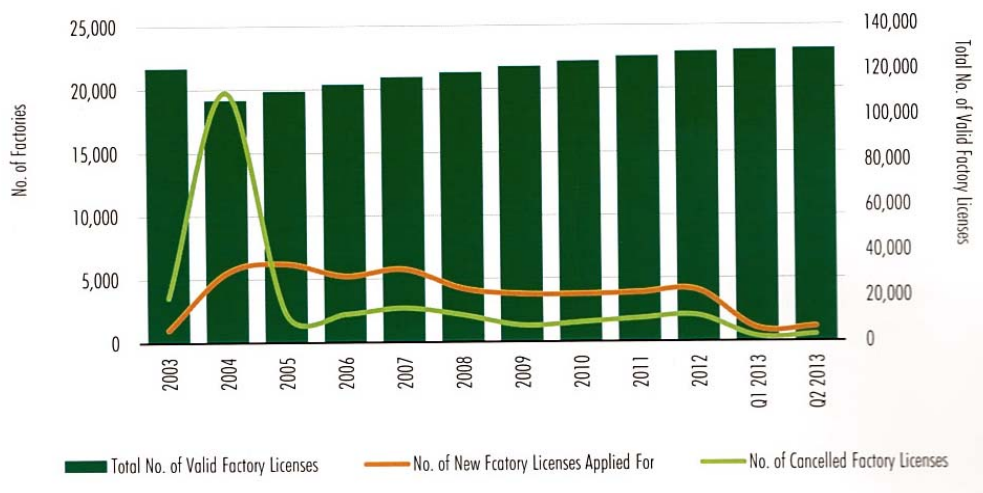
ในส่วนของอุปสงค์สำหรับพื้นที่ภาคอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในทิศทางบวก โดยเฉพาะในพื้นที่ทางโดยรอบกรุงเทพมหานคร พื้นที่แถบปราชญ์บุรี และพื้นที่ทางด้านอีสเทิร์นซีบอร์ด

ตามรายงานของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE Thailand) พบว่าอุปทานของโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปให้เช่า (Ready – Built Factories: RBFs) ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 นั้นเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในอัตราประมาณ 81% หรือปรับตัวลดลงประมาณ 2% จากไตรมาสที่ผ่านมา



ที่มา : CBRE Thailand

### จำนวนใบอนุญาตโรงงานในประเทศไทย ในปี 2003 ถึง ไตรมาสที่ 2 ปี 2013



ที่มา: CBRE ไตรมาสที่ 2 ปี 2013, กรมโรงงานอุตสาหกรรม

ตามรายงานของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE Thailand) จำนวนใบอนุญาตโรงงาน (Factory Licenses) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2013 มีทั้งหมดจำนวน 129,314 ใบ โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 599 ใบจากไตรมาสที่ 1 ในปี 2013 หรือประมาณร้อยละ 2.00 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2004 จนถึงปัจจุบัน

### 3. แนวคิด อุปทาน อุปสงค์ และสถานะการแข่งขันโรงงานมาตรฐานให้เช่า

#### 3.1 แนวคิดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

- การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรมและการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า
- ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

#### 3.2 อุปทานของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

#### 3.3 อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนี้ วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

#### 3.4 สถานะการแข่งขันโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การแข่งขันในธุรกิจนี้ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงคือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในทำเลเดียวกัน ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท สวนอุตสาหกรรมปิ่นทองอินดัสเทรียลปาร์ค จำกัด หากมีผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด

## 5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อกู้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้ทุนประกันภัยของกองทุนไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ของราคาประเมินล่าสุดที่ไม่นับรวมถึงมูลค่าที่ดินและมูลค่ารากฐาน โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

ภายใต้กรรมธรรม์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบแทน

อนึ่ง เนื่องด้วยปัจจุบันการทำสัญญาเช่าของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับผู้เช่านั้น มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระค่าประกันภัยที่ไม่เหมือนกัน โดยสัญญาเช่าบางรายผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าประกันภัย (ผู้เอาประกันภัย) หรือบางสัญญาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้ชำระค่าประกันภัยเอง แต่ทั้งหมดจะกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผลประโยชน์ ดังนั้น ในการรับมอบสัญญาเช่าของผู้เช่ารายที่กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ชำระค่าประกันภัยนั้น บริษัทจัดการอาจจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการชำระค่าประกันภัยดังกล่าวข้างต้นก่อน แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมหรือรายใหม่ บริษัทจัดการจะเจรจาต่อรองให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าประกันภัยเอง โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ตัวอย่างของเหตุการณ์ดังกล่าว ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ

6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคารโรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มิกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนั้น ไม่มีการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ แต่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินโดยตรง ดังนั้น กองทุนจึงไม่มีผลกระทบดังกล่าว

7. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงมีโอกาสดังกล่าวที่จะได้รับกำไรจากการขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- ความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความไม่มั่นคงทางการเมือง

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลกอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการบางรายที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมหรืออาจยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุนรวม

นอกจากนี้ ความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทยและประเทศในภูมิภาค อาจส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ซึ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศนี้จะเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

- ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม

- ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นคงทางการเมือง

**10. บริษัทจัดการ ผู้บริหารของบริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือไม่ อย่างไร**

1. กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานต่างๆ ตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งมีบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับ

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทุนรวมจะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน แต่สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับโรงงานที่ว่างลง กองทุนรวมมีนโยบายที่จะกระจายและปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทนนายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น โดยที่บริษัทจัดการไม่ต้องพึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียว

3. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**11. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกัน หรือไม่ อย่างไร**

กองทุนรวมจะไม่มีประกันรายได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจะชดเชยรายได้ส่วนต่างที่เกิดจากการดำเนินงานให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยคิดค่าเช่าในอัตรา 205 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเมื่อคิดตามขนาดพื้นที่โรงงานทั้งหมด กองทุนรวมจะมีรายได้โดยรวมเท่ากับ 369,287,820 บาท/ปี

หากในปีใดกองทุนรวมมีรายได้รวมต่ำกว่า 369,287,820 บาท/ปี บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมจนเต็ม 369,287,820 บาท/ปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะชดเชยรายได้ส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม และหากในปีใดกองทุนรวมมีรายได้รวมมากกว่า 369,287,820 บาท/ปี จะไม่มีการชดเชยรายได้ส่วนต่างให้แก่กองทุนรวม

## 12. กองทุนรวมนี้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลอย่างไร

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาและการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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 บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าว ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายรับหน่วยลงทุนดังกล่าว ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
4. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3.  
สำหรับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะยกให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน
5. บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
  1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน อย่างน้อย 1 ฉบับ
  2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการทุกแห่ง
  3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
6. บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
7. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิชอบรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

### 13. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีอะไรบ้าง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีจุดเด่นน่าสนใจ ดังนี้

- เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมจากทางภาครัฐ  
กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าร่วม 104 โรงงาน พื้นที่ให้เข้าร่วม 150,117 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม 4 แห่งในประเทศไทย ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ดอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรีอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงมหาดไทยและกระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งกำหนดให้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมต้องจัดหาระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐานให้แก่ผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม นอกจากนี้รัฐบาลยังได้ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตให้บริษัทต่างประเทศครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม และผ่อนผันกฎและข้อบังคับการอนุมัติต่างๆ โดยสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะมีอยู่เฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมและขึ้นอยู่กับนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมแต่ละแห่งนั้นๆ ด้วยปัจจัยข้างต้นจึงเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้เข้าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมแต่ละแห่งจะต่อสัญญาการเช่าโรงงานที่นิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมนั้นๆ เพื่อรักษาสหสิทธิประโยชน์ดังกล่าว
- อสังหาริมทรัพย์มีอัตราค่าเช่าสูง และมีผลการดำเนินการที่ดี  
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 อสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดดำเนินการแล้วนั้นมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 93 ซึ่งหากพิจารณาร่วมกับข้อมูลที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พบว่าผลการ



ดำเนินการอยู่ในระดับที่ดีมาโดยตลอด และหากพิจารณาถึงอัตราการเข้าในช่วง 3 ปีย้อนหลังล่าสุด จะเห็นว่าอัตราการเข้าเฉลี่ยจะสูงถึงร้อยละ 87 โดยผู้เข้าที่เข้าอสังหาริมทรัพย์จะมีอายุคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 2 ปี ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าผู้เข้าส่วนใหญ่จะทำการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจากผู้เข้าส่วนใหญ่ได้ลงทุนติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการประกอบกิจการซึ่งจะมีต้นทุนสูงในการเคลื่อนย้าย อีกทั้งผู้เข้ายังคงต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐมีให้กับนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหล่านั้นต่อไป

- ผู้เข้ารายย่อยมีศักยภาพและมีความหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี นอกจากนี้จะมีปัจจัยสนับสนุนในด้านของอัตราการเข้าและผลการดำเนินงานที่ดีแล้ว กลุ่มลูกค้าหรือผู้เข้าก็นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพและมีความหลากหลายทั้งในแง่ของสัญชาติ และประเภทของธุรกิจ ซึ่งหากพิจารณาด้านสัญชาติจะพบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นรองรับความต้องการของลูกค้าได้จากหลากหลายประเทศ โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนเกือบครึ่งเป็นกลุ่มผู้เข้าที่ผสมผสานจากหลายประเทศ สำหรับประเทศที่เป็นกลุ่มผู้เข้าหลักคือ กลุ่มบริษัทจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นกลุ่มอุปสงค์หลักของภาคธุรกิจนี้ และกลุ่มผู้เข้าที่เป็นอันดับรองลงมาคือกลุ่มบริษัทจากประเทศสิงคโปร์ ส่วนในแง่ของประเภทธุรกิจ กลุ่มผู้เข้าหลักก็คือกลุ่มธุรกิจประเภทยานยนต์ ซึ่งเป็นผลมาจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่เป้าหมายที่ใกล้เคียงกับเส้นทางขนส่ง ท่าเรือ และบริษัทที่เอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน ด้วยศักยภาพและความหลากหลายในกลุ่มผู้เข้าดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงความโดดเด่นของทรัพย์สินทั้งในแง่ของคุณภาพ ทำเลที่ตั้ง และศักยภาพในการสร้างรายได้

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ที่ยาวนานและมีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงงานให้เช่า

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า โดยบริษัท จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน (Listed Company) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2536 มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม และสาขานอกเขตต่างๆ ทั้งนี้ได้ดำเนินการในธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูป เพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต่างๆ มากกว่า 20 ปี

ปัจจุบันบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง

- โอกาสในการเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทโรงงานให้เช่า

เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมเริ่มมีการฟื้นตัว ประกอบกับทิศทางธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ายังคงมีความต้องการสูง และมีอัตราการเข้าอยู่ในระดับที่ดี แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่ดีขึ้นสำหรับภาคธุรกิจนี้ อีกทั้ง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งมีแผนการขยายโครงการและพัฒนาพื้นที่อื่นของบริษัท เพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอนาคต นอกจากนี้กองทุนรวมยังมีโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมของบริษัทอื่นๆ ด้วยเช่นเดียวกัน

- ความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม
  - นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
    - ✓ อยู่ใกล้โรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ ซึ่งจะดึงดูดผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มาอยู่บริเวณนี้
    - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 37 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
    - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือมาบตาพุด ระยะทางประมาณ 52 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
    - ✓ ใกล้กับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นถนนสายหลักและสามารถไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
    - ✓ ภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรีมีพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) เป็นพื้นที่ที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่บริษัทต่างๆ ที่ผลิตเพื่อส่งออก และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)
    - ✓ มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ
    - ✓ มีระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ ป้องกันการน้ำท่วม
  - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
    - ✓ อยู่ใกล้โรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ ซึ่งจะดึงดูดผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มาอยู่บริเวณนี้ รวมถึงผู้ผลิตยานยนต์รายใหญ่ตั้งอยู่ในนิคมนี้ด้วย อย่างเช่น จีเอ็ม, มาสด้า, พอร์ต เป็นต้น
    - ✓ กลายเป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในโลก โดยมีบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง รวมทั้งสิ้นกว่า 100 ราย โดยมีกำลังการผลิตคิดเป็น 1 ใน 3 ของกำลังการผลิตยานยนต์ทั้งหมดของประเทศไทย
    - ✓ ปัจจุบันมีพื้นที่นิคมรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,150 ไร่ (3,660 เอเคอร์) โดยมีพื้นที่พัฒนาแล้วและกำลังพัฒนาประมาณ 8,560 ไร่ (3,424 เอเคอร์)
    - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 45 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
    - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือมาบตาพุด ระยะทางประมาณ 49 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
    - ✓ ใกล้กับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นถนนสายหลักและสามารถไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
    - ✓ ภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) มีพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) เป็นพื้นที่ที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่บริษัทต่างๆ ที่ผลิตเพื่อส่งออก และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)
    - ✓ มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ
    - ✓ มีระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ ป้องกันการน้ำท่วม
  - นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด
    - ✓ อยู่ใกล้โรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ ซึ่งจะดึงดูดผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มาอยู่บริเวณนี้ รวมถึงผู้ผลิตยานยนต์รายใหญ่ตั้งอยู่ในนิคมนี้ด้วย อย่างเช่น ซูซูกิ, พอร์ต เป็นต้น รวมถึงกลุ่มไทยซัมมิท ซึ่งเป็นผู้ผลิตอะไหล่รถยนต์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

- ✓ พื้นที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง และมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่บางส่วนติดต่อกับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) มีเส้นทางรถยนต์ติดต่อกันโดยตรงระหว่าง 2 นิคม
  - ✓ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์
  - ✓ มีพื้นที่ประมาณ 8,350 ไร่ (3,340 เอเคอร์) โดยมีพื้นที่พัฒนาแล้วและพื้นที่กำลังพัฒนาประมาณ 7,900 ไร่
  - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 37 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
  - ✓ อยู่ใกล้กับท่าเรือมาตาพุด ระยะทางประมาณ 54 กิโลเมตรซึ่งส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า
  - ✓ ใกล้กับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นถนนสายหลักและสามารถไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
  - ✓ ภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด มีพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) เป็นพื้นที่ที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่บริษัทต่างๆ ที่ผลิตเพื่อส่งออก และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)
  - ✓ มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ
  - ✓ มีระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ ป้องกันการน้ำท่วม
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี
- ✓ ใกล้กับทางหลวงสายหลักหมายเลข 1 ถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสายหลักและสามารถไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน ระยะทางประมาณ 97 กิโลเมตร
  - ✓ เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิก กระดาษและบรรจุภัณฑ์ โลหะและไฟฟ้า
  - ✓ มีพื้นที่ประมาณ 3,700 ไร่ (1,480 เอเคอร์)
  - ✓ ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ ระยะทางประมาณ 76 กิโลเมตร
  - ✓ มีโครงสร้างพื้นฐานทางอุตสาหกรรมและระบบการสื่อสารที่มีคุณภาพสูง และน้ำที่บริบูรณ์จากเขื่อนป่าสักชลสิทธิ์ กว่า 80 ล้านลูกบาศก์เมตร
  - ✓ ระบบป้องกันน้ำท่วม มีคันดินสูงกว่า 2 เมตร รอบล้อมเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

## 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: ผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกได้ระหว่างวันที่ 16 - 23 ธันวาคม 2556 ในระหว่างเวลาทำการ ในกรณีที่ชำระเป็นเช็คหรือดราฟท์ ผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุนได้ระหว่างวันที่ 16 - 20 ธันวาคม 2556 ก่อนเวลา 12.00 น. โดยบริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะรับเงินสดในวันที่ 23 ธันวาคม 2556 โดยจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

- สำนักงานใหญ่เลขที่ 199 อาคารคอคัลมนท์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21 - 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100
- สำนักงานสาขาเซ็นทรัลพลาซ่า 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

ผู้สนใจลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญหรือส่วนข้อมูลโครงการ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน (เฉพาะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ไม่เคยเปิดบัญชีกับบริษัทจัดการมาก่อน) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการหรือจากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ([www.mfcfund.com](http://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 (กรณีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่เคยเปิดบัญชีกับบริษัทจัดการมาก่อน) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ครบถ้วนชัดเจน แล้วนำไปคำขอเปิดบัญชีกองทุน (ถ้ามี) และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนแล้วและเอกสารหลักฐาน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (สำหรับบุคคลธรรมดา) หรือหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และหนังสือมอบอำนาจ พร้อมตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม (สำหรับนิติบุคคล) เป็นต้น พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนไปที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนทางโทรสารได้สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีบัญชีกองทุนกับบริษัทจัดการแล้ว

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

หลังจากที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ

ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกหลักฐานการรับเงิน และสำเนาใบคำสั่งซื้อ หน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไว้เป็นหลักฐาน

การจองซื้อหน่วยลงทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้เรียกเก็บเงินตามเช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร และได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้น หลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการซื้อ หน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลงในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น

ผู้จองซื้อที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

นอกจากนี้ หากผู้ลงทุนต้องการขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเพื่อจองซื้อกองทุนนี้ ผู้ลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 1 วันก่อนวันสุดท้ายของการเปิดเสนอขายครั้งแรก

**Q: ท่านสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร**

A: ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรก โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการจองซื้อภายในวันที่จองซื้อเท่านั้น โดยเช็คหรือดราฟท์ดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

**Q: การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร**

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำไปสู่ความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อ หน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่ บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) ได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

**วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน**

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ จนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนได้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (รายละเอียดการเลือกลงทุนในทรัพย์สินจะอยู่ข้อ 4. “นโยบายการลงทุน”) โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสิ่งสำคัญ โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการพิจารณาจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะไม่ดำเนินการลงทุนใดๆ ตามวรรคแรกก็ได้ และเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวมและคืนเงินทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 และผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ภายใต้หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(2.1) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 หมายถึง ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

บริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ดังนี้

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

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 1 ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ (2.1.1) แล้ว บริษัทจัดการจะไม่เสนอขายและ จัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ให้บุคคลดังกล่าวอีก เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

(2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2

ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 หมายถึง ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด

(ข) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (2.3) หรือ (2.4) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(2.2.1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายในจำนวนเงินจองซื้อหน่วยลงทุนชั้น ต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 บาท ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่ม ที่ 2 ที่เป็นผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอ ขาย โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชี เดียวที่มีการจองซื้อสูงสุดเท่านั้น

(2.2.2) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมี หน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวโดย วิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random)

(2.2.3) สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน บริษัทจัดการจะจัดสรรตามจำนวนที่จองซื้อ แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อ ประเภทกองทุนมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการขอ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวม กับจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปแล้วจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (2.3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
- (2.4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ตาม (2.1) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกได้ก็ต่อเมื่อเป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (2.3)
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่มิได้รับการจัดสรร
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษามลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียง หรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการของสวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (5) สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

**Q: กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือไม่ อย่างไร**

A: ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดดังนี้

- จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณี ดังต่อไปนี้
  - เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
    - กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
    - นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
    - บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
  - เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนได้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

- (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างตัวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

**Q: ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุน เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีอะไรบ้าง**

- A: 1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุน เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าว ถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
2. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุน เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้น บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
  - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุน ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
  - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
  - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ตามข้อ 1. โดยอนุโลม



5. การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามข้อ 1. ถึงข้อ 4. ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล
6. เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 1 (3) ข้อ 2 (3) และข้อ 4 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
7. ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

**Q: กองทุนรวมจะต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไร**

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

**Q: ในกรณีปกติ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร**

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยลงทุนขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในบางช่วงเวลาหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวให้ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการในฐานะนายทะเบียนหน่วยลงทุนจึงมีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวให้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินสัดส่วนดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนต่างดาวที่จะซื้อขายหน่วยลงทุนจะมีขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่างดาวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวได้จากบริษัทจัดการ

**Q: ท่านจะทราบมูลค่าหน่วยลงทุนของท่านได้อย่างไร**

A: ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุนของวันสุดท้ายของเดือนได้ที่

- เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ที่ [www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com)
- หนังสือพิมพ์รายวัน อย่างน้อย 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: บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนรามคำแหง สวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

**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 ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด

เลขที่ 976/10 ซอยโรงพยาบาลพระราม 9 ถนนพระรามเก้า แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2641-5775-6 โทรสาร 0-2641-5735

**Q: ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมนี้**

A: นางขวัญใจ เกียรติกังวลไกล หรือ นายอนุสรณ์ เกียรติกังวลไกล

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

เลขที่ 47 ซอย 53 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2294-8504 โทรสาร 0-2294-2345

**Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง**

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 199 อาคารคอลลีนทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21 - 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100

**Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร**

A: ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียน ได้ที่

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2649-2000 หรือ [www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com)

- สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทรศัพท์ 0-2263-6000 หรือ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

## ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมอย่างละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงตามที่ได้ระบุไว้ในที่นี้ ความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นรวมถึงความเสี่ยงอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคตซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

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

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ  
แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองภายในประเทศเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น แต่การแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่สะสมในหลายปีที่ผ่านมา ทั้งทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจยังคงต้องใช้ระยะเวลาอีกสักกระยะหนึ่ง แต่เศรษฐกิจไทยน่าจะมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวและการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคในประเทศ ตลอดจนการลงทุนภาครัฐในระบบสาธารณสุขของประเทศ เช่น การก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานครความเร็วสูง และรถไฟรางคู่ เป็นต้น น่าจะส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและการตัดสินใจเช่าโรงงานของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่กำลังสนใจจะเช่าโรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย
- ความเสี่ยงจากการแข่งขัน  
ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่สูงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า  
ความสำเร็จทางด้านการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม โดยปกติผู้เช่าจะจ่ายเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 - 5 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3 - 6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า  
ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะ

ส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย (ภัยน้ำท่วม) ที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทุน ทางด้านฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงาน หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีที่ตั้งอยู่ในระดับสูงกว่าน้ำอย่างมาก ตั้งแต่ +4 เมตรเหนือระดับน้ำทะเลปานกลางของเขตประกอบการเหมราชระยอง ไปจนถึง +134 เมตรเหนือระดับน้ำทะเลปานกลางของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ส่วนเขตประกอบการเหมราชสระบุรีไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับน้ำของลุ่มน้ำเจ้าพระยา และมีจุดเชื่อมกับคลองหนองรู คลองเพ็ญ และคลองระพีพัฒน์ ซึ่งเขตประกอบการเหมราชสระบุรี ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง 4 – 8 เมตร และสูงกว่าระดับน้ำในคลองทั้งสามที่ 2 – 4 เมตร นอกจากนี้ การออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมได้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่และความลาดชันของนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมยังช่วยให้การระบายน้ำฝนหรือพายุฝนได้อย่างรวดเร็ว บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้วางมาตรการป้องกันเหตุการณ์ไม่คาดฝันอันอาจเกิดจากพายุฝนและมีทีมงานคอยเฝ้าระวังที่หน้างานตลอด 24 ชั่วโมง

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ภายหลังจากการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า กองทุนรวมจะมีโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 104 โรงงาน ในขณะเดียวกัน บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 57 โรง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556) โดยที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทั้งกองทุนรวม บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งจะอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 4 แห่งมีโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าของทั้งกองทุนรวม บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ตั้งอยู่ร่วมกันในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างโรงงานที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของและโรงงานที่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของได้อย่างก็ตาม โรงงานที่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด เป็นเจ้าของกับโรงงานของกองทุนรวมจะมีความแตกต่างกันในเรื่องของพื้นที่เช่า คุณสมบัติของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม/เขตประกอบการอุตสาหกรรมดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาตลาด ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกตามความต้องการ

- ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่มีได้ทำประกันภัยไว้ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม  
บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้ทุนประกันภัยของกองทุนไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ของราคาประเมินล่าสุดที่ไม่นับรวมถึงมูลค่าที่ดินและมูลค่ารากฐาน โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจลดลงเนื่องจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทจัดการอาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นมาใหม่ได้อีกด้วย
- ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน  
การลงทุนในรูปแบบของการเช่าที่ดินอาจมีความเสี่ยง ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และความเสี่ยงจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อภาระผูกพันต่อที่ดิน อาทิเช่น ใช้ที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมและไม่สามารถชำระหนี้ได้ เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงข้างต้นนี้อาจมีผลกระทบต่อสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทุนในกรณีของการเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่เป็นการเช่าตรง (ทำสัญญาเช่าโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) และเป็นการเช่าที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุถึงระยะเวลาเช่าอย่างชัดเจนที่หลังโฉนด ซึ่งการเช่าในลักษณะดังกล่าวนี้สิทธิการเช่าจะติดไปกับทรัพย์สิน แม้ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะนำที่ดินไปขายหรือมีการโอนเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปก็ตาม ทั้งนี้ การหมดสิทธิหรือการยกเลิกสิทธิการเช่าสำหรับกรณีนี้จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะกรณีที่มีการเลิกสัญญา หรือการตกลงบอกเลิกสัญญากันเท่านั้น
- ความเสี่ยงในการแข่งขันระหว่างทรัพย์สินของกองทุนและทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม  
ภายหลังการลงทุนของกองทุนรวม ทรัพย์สินของกองทุนและทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินเดิมที่เหลืออยู่จะมีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมนั้นๆ ซึ่งอาจจะทำให้มีการแข่งขันกันในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ถึงแม้ว่าในการเลือกเช่าโรงงานจะเป็นไปตามความต้องการหรือข้อกำหนดของผู้เช่าเองก็ตาม อย่างไรก็ตาม สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับโรงงานที่ว่างลง บริษัทจัดการได้ทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีการบริหารทรัพย์สินอย่างถูกต้องและมีมาตรฐาน โดยบริษัทจัดการมีได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินและเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้หาผู้เช่ารายใหม่เพียงรายเดียวเท่านั้น (Sole Agent) หากแต่บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะกระจายและและเปิดโอกาสให้ตัวแทนนายหน้ารายอื่นๆ สามารถหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมได้อีกด้วย โดยบริษัทจัดการจะปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทนนายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น
- ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ

ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม  
การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สถานะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป
- ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย  
ภายหลังจากการระดมทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพภายหลังจากการระดมทุน และไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขายหน่วยลงทุน และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือการเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราเงินเฟ้อ นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด  
เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง
- ความเสี่ยงจากการขายหน่วยลงทุนโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ในอนาคต  
แม้ว่าบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม

จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวน 141,000,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด นับตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวมขึ้น แต่บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ก็ได้ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน และมีสิทธิที่จะจำหน่ายหน่วยลงทุนที่ตนถือทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่มีหลักประกันใดๆ ว่าบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว จะไม่ขายหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ ทั้งยังไม่มีหลักประกันว่าความสัมพันธ์ในเชิงกลยุทธ์ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และกองทุนรวมจะดำเนินต่อไปในอนาคต การขายหน่วยลงทุนจำนวนดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ในการจำหน่ายหน่วยลงทุนข้างต้น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด และบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย

- ความเสี่ยงจากการโอนย้ายบริษัทจัดการ ภายใน 2 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม ตามที่บริษัทจัดการกำหนดว่าภายใน 2 ปีแรกนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ โดยหากเป็นการเปลี่ยนบริษัทจัดการที่มีสาเหตุจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะคิดค่าธรรมเนียมการโอนย้ายกองทุนจากบริษัทจัดการกองทุนใหม่เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 40 ล้านบาท นั้น อาจทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อจำกัดในการโอนย้ายบริษัทจัดการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมการจัดการใหม่ที่บริษัทจัดการใหม่อาจเรียกเก็บเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาว่าการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งกองทุนนั้น บริษัทจัดการต้องดำเนินการในหลายๆ กระบวนการเพื่อการจัดตั้งกองทุน ไม่ว่าจะเป็นการเจรจาต่อรอง การจัดทำข้อมูล การศึกษาความเป็นไปได้ การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ การดำเนินการทางการตลาด ค่าเสียโอกาสทางธุรกิจในการทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุน เหมราชซึ่งเป็นกองทุนไม่มีกำหนดระยะเวลาเพราะมีทรัสต์สินส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสูญเสียฐานลูกค้าซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนก็จะถูกโอนย้ายไปด้วยซึ่งแทบจะประเมินมูลค่าของความเสียหายไม่ได้ จึงพิจารณาว่าบริษัทจัดการสมควรได้รับค่าบริหารจัดการกองทุนตามข้อกำหนดของระยะเวลาของกองทุนดังกล่าว นั้น ดังนั้น เมื่อการจัดตั้งกองทุนแล้วเสร็จ หากมีการเปลี่ยนย้ายบริษัทจัดการทั้งที่บริษัทจัดการมิได้บกพร่องในหน้าที่ บริษัทจัดการเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่เป็นธรรมกับบริษัท จึงพิจารณาว่าหากบริษัทจัดการใหม่ยอมรับการบริหารจัดการกองทุนตามเงื่อนไขดังกล่าว ก็สมควรชำระค่าธรรมเนียม 40 ล้านบาทตามที่กำหนด
- ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนค่าธรรมเนียมการโอนย้ายจำนวน 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการซึ่งเท่ากับ 4,700 ล้านบาท นอกจากนี้ มูลค่า 40 ล้านบาทดังกล่าว บริษัทจัดการทำการคำนวณมาจากอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการที่คาดว่าจะได้รับจากการทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนเพียงแค่ 2 ปีเท่านั้น ซึ่งเมื่อประเมินจากทุกปัจจัยที่บริษัทจัดการได้พิจารณาข้างต้น ค่าธรรมเนียมการโอนย้ายนี้ถือว่ามียุทธศาสตร์ที่น้อยมากเมื่อเทียบกับต้นทุนและค่าเสียโอกาสทั้งหมดที่บริษัทจัดการสูญเสีย หากมีการเปลี่ยนย้ายบริษัทจัดการทั้งที่บริษัทจัดการมิได้บกพร่องในหน้าที่นั้น

## ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

### ■ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

### ■ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม)
<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.05 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.10 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 1.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี
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 เข้า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของ	
• บริษัทจัดการ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.20 ต่อปี
• ผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 2 วัน (รวมค่าพาหนะแล้ว) และนอกเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 2 วัน (ไม่รวมค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะเรียกเก็บตามจริง) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 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)
- ❖ บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียด สามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ❖ ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) หรือผู้สนับสนุนการขาย
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- ❖ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้ (สจก.ร. 2/2544)
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ([www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com))

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2556

**เอกสารแนบ**

**การประเมินราคา**

กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,700 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการทรัพย์สิน		ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุน ที่จะลงทุน (บาท)
		บริษัท เค.ที. แอฟไพร์ซัล จำกัด (วันที่ประเมิน 4 ต.ค 56)	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด (วันที่ประเมิน 8 ต.ค 56)	
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (Freehold)	454,000,000	445,000,000	469,000,000
	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (Leasehold)	242,000,000	239,300,000	251,000,000
นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (Freehold)	1,892,000,000	1,921,000,000	1,991,000,000
	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (Leasehold)	672,000,000	672,000,000	702,000,000
นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (Freehold)	736,000,000	719,300,000	760,000,000
	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (Leasehold)	123,000,000	125,800,000	130,000,000
เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (Leasehold)	101,000,000	101,800,000	106,000,000
	บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดิน อุตสาหกรรม จำกัด (Leasehold)	281,000,000	276,500,000	291,000,000
<b>รวม</b>	-	<b>4,501,000,000</b>	<b>4,500,700,000</b>	<b>4,700,000,000</b>

หมายเหตุ : ราคาประเมินของผู้ประเมินข้างต้น เป็นราคาที่ปรับตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

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

### ก. ข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินได้ตรวจสอบข้อมูลที่น่ามาประกอบในรายงานประเมิน โดยข้อมูลที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการประเมินและที่มาของข้อมูลดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือ อาทิเช่น มีการตรวจสอบโฉนดที่ดิน ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร แบบแปลนอาคาร ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ ได้รับสำเนาและได้ตรวจสอบเทียบกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ส่วนข้อมูลในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินทรัพย์สินได้ใช้ตามมาตรฐานและเกณฑ์ของผู้ประเมินที่เกี่ยวข้อง

### ข. วิธีการประเมิน

เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน รวมถึงได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาทิเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพตลาดทั่วไป เป็นต้น ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการทำรายได้ของทรัพย์สินนั้นๆ และทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่า วิธีวิเคราะห์จากรายได้ โดยคำนวณด้วย วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow Method) มีความสมเหตุสมผลต่อการประเมิน

### ค. ความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ

สมมติฐานต่างๆ ของผู้ประเมินทรัพย์สินอ้างอิงกับความสามารถในการทำรายได้ของทรัพย์สินและเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเป็นหลัก บริษัทจัดการเห็นว่าผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบกับมาตรฐานตลาดของธุรกิจและคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งสมมติฐานต่างๆ ที่นำมาใช้มีความสมเหตุสมผล

### ง. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินและรายงานประเมิน

บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมิน วิธีการที่ใช้ในการประเมิน และสมมติฐานต่างๆ ที่นำมาใช้ในการประเมิน มีความสมเหตุสมผล และสำหรับราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจำนวน 4,700 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดประมาณร้อยละ 4.4 นั้น บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นราคาที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนในทำเลที่มีศักยภาพในการหารายได้ทั้ง 4 แห่งดังกล่าว

จ. ความสมเหตุสมผลของรายการในรายงานประเมิน

รายการ	KT	CPM																									
<ul style="list-style-type: none"> <li>การคิดรายได้และอัตราค่าเช่าหลังปีที่ 3 ที่พ้นระยะเวลาการชดเชย</li> </ul>	หลังจากปีที่ 3 การคำนวณรายได้ค่าเช่าจะปรับเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เติบโตตามภาวะตลาดและเติบโตร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	หลังจากปีที่ 3 การคำนวณรายได้ค่าเช่าจะปรับเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่เติบโตตามภาวะตลาด และเติบโตร้อยละ 10 ทุก 3 ปี																									
ความเห็นของบลจ.	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าการที่ผู้ประเมินใช้อัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ซึ่งถือเป็นอัตราขั้นต่ำที่ใช้กันโดยทั่วไปสำหรับการทำสัญญาเช่าพาณิชย์กรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก อาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ฯลฯ ซึ่งคิดเป็นตัวเลขการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.3 ในแต่ละปีตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตขั้นต่ำที่จะทำให้ค่าเช่าที่ได้รับมีอัตราการเติบโตที่มากกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราเงินเฟ้อในอดีตที่ผ่านมาที่อยู่ประมาณร้อยละ 3 ซึ่งการที่ผู้ประเมินทั้ง 2 บริษัทได้ให้สมมติฐานการเติบโตร้อยละ 10 ทุก 3 ปีนั้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม</p>																										
<ul style="list-style-type: none"> <li>การคำนวณอัตราเช่าของพื้นที่เช่า</li> </ul>	อัตราเช่าของพื้นที่เช่า ในทุกๆปี ร้อยละ 99 และเป็นร้อยละ 97	อัตราเช่าของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 94 ต่อปี																									
ความเห็นของบลจ.	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า จากข้อมูลอัตราการเช่าที่ผ่านมาของเหมราชที่สูงสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 87 โดยการคำนวณอัตราการเช่านี้คำนวณจากสัดส่วนอัตราการเช่าและจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ดังในภาพประกอบ)</p> <table border="1"> <caption>ข้อมูลจากกราฟแสดงอัตราค่าเช่า (7 months)</caption> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>HESIE+ESIE (%)</th> <th>HCIE (%)</th> <th>HSIL (%)</th> <th>อัตราค่าเช่า (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2553</td> <td>~85</td> <td>~10</td> <td>~5</td> <td>~65</td> </tr> <tr> <td>2554</td> <td>~85</td> <td>~10</td> <td>~5</td> <td>~75</td> </tr> <tr> <td>2555</td> <td>~85</td> <td>~10</td> <td>~5</td> <td>~80</td> </tr> <tr> <td>2556</td> <td>~85</td> <td>~10</td> <td>~5</td> <td>~85</td> </tr> </tbody> </table> <p>ซึ่งจากที่ผ่านมาจำนวนพื้นที่เช่าได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการก่อสร้างที่เพิ่งแล้วเสร็จ และยังมีผู้เช่าได้ถูกนำมารวมคำนวณด้วย อัตราการเช่าจึงสะท้อนน้อยกว่าความเป็นจริง อย่างไรก็ตาม โดยส่วนใหญ่การหาผู้เช่าของเหมราชจะใช้เวลากว่า 3 - 6 เดือน และประกอบกับการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งมากกว่าร้อยละ 95 ในแต่ละปี ทั้งในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการเติบโตและช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราการเช่าก็ไม่ได้มีความแตกต่างกันมากนัก เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจะเป็นผู้เช่าระยะยาว เนื่องจากผู้เช่าได้ใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่ใช้ในการผลิต ทำให้การย้ายโรงงานเป็นไปได้ยาก ทั้งนี้จากการสอบถามกับทางเหมราช ผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวนั้นจะส่งผลกระทบต่อในแง่ของการลงทุนใหม่มากกว่าการที่ผู้เช่ารายเดิมจะเลิกกิจการ</p>		ปี	HESIE+ESIE (%)	HCIE (%)	HSIL (%)	อัตราค่าเช่า (%)	2553	~85	~10	~5	~65	2554	~85	~10	~5	~75	2555	~85	~10	~5	~80	2556	~85	~10	~5	~85
ปี	HESIE+ESIE (%)	HCIE (%)	HSIL (%)	อัตราค่าเช่า (%)																							
2553	~85	~10	~5	~65																							
2554	~85	~10	~5	~75																							
2555	~85	~10	~5	~80																							
2556	~85	~10	~5	~85																							

รายการ	KT	CPM
<p><b>ความเห็นของบลจ. (ต่อ)</b></p>	<p>ซึ่งจากเหตุผลข้างต้นนั้น เมื่อนำมาคำนวณอัตราการเช่าจากจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดคงที่ แล้วนั้นพบว่าอัตราการเช่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 94-97 ทั้งนี้ ปัจจุบันข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 อัตราการเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ดังนั้นการที่ผู้ประเมินสะท้อนอัตราการเช่าของพื้นที่ที่ประมาณร้อยละ 94 - 97 จึงเห็นว่าผู้ประเมินทั้งสองรายใช้อัตราการเช่าพื้นที่ที่สมเหตุสมผล บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าจากข้อมูลอัตราการเช่าที่ผ่านมาของเหมราชที่สูงสุดอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 87 โดยการคำนวณอัตราการเช่านี้คำนวณจากสัดส่วนอัตราการเช่าและจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมด ซึ่งจากที่ผ่านมาจำนวนพื้นที่เช่าได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการก่อสร้างที่เพิ่งแล้วเสร็จและยังไม่มีผู้เช่าได้ถูกนำมารวมคำนวณด้วยอัตราการเช่าจึงสะท้อนน้อยกว่าความเป็นจริง อย่างไรก็ตามโดยส่วนใหญ่การหาผู้เช่าของเหมราชจะใช้เวลาภายใน 3 - 6 เดือน และประกอบกับการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งมากกว่าร้อยละ 95 ในแต่ละปีทั้งในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการเติบโตและช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอัตราการเช่าก็ไม่ได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจะเป็นผู้เช่าระยะยาวเนื่องจากผู้เช่าได้ใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่ใช้ในการผลิต ทำให้โอกาสในการย้ายโรงงานเป็นไปได้ยาก ทั้งนี้จากการสอบถามกับทางเหมราช ผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวนั้นจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนใหม่มากกว่าการที่ผู้เช่ารายเดิมจะเลิกกิจการซึ่งจากเหตุผลข้างต้นนั้น เมื่อนำมาคำนวณอัตราการเช่าจากจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดแล้วนั้นพบว่าอัตราการเช่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 94-97 ทั้งนี้ ปัจจุบันข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 อัตราการเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ดังนั้นการที่ ผู้ประเมินสะท้อนอัตราการเช่าของพื้นที่ที่ประมาณร้อยละ 94 - 97 จึงเห็นว่าผู้ประเมิน ทั้งสองรายใช้อัตราการเช่าพื้นที่ที่สมเหตุสมผล</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>การคำนวณค่านายหน้า</li> </ul>	<p>ภายใต้การประเมินมูลค่าตลาด ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี</p> <p>ภายใต้เงื่อนไขกองทุน ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี</p>	<p>ภายใต้การประเมินมูลค่าตลาด ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี</p> <p>ภายใต้เงื่อนไขกองทุน ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี</p>

รายการ	KT	CPM
<p>ความเห็นของบลจ.</p>	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ประเมินทั้งสองรายคำนวณค่านายหน้า ภายใต้การประเมินมูลค่าตลาด ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี และภายใต้เงื่อนไขกองทุน ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี ซึ่งจากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมาของเหมราชที่พบว่า การต่ออายุสัญญาเช่ามากกว่าร้อยละ 95 ซึ่งแสดงว่ามีผู้ที่ไม่ต่อสัญญาเช่าเพียงประมาณ ร้อยละ 5 ในแต่ละปีที่ผ่านมา จากอัตราค่านายหน้าสำหรับกลุ่มธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าซึ่งมีอัตราการเรียกเก็บค่าบริการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การนำลูกค้ายาใหม่เข้ามาทำสัญญา จะมีค่านายหน้า ต่อการทำสัญญาเช่า 3 ปี อยู่ที่ 1 เดือน</li> <li>- การต่อสัญญาลูกค้ายาเดิม จะมีค่านายหน้า ต่อการต่อสัญญาเช่า 3 ปี อยู่ที่ 0.5 เดือน</li> </ul> <p>ดังนั้น ภายใต้การประเมินมูลค่าตลาด ซึ่งมีค่านายหน้าที่อัตราร้อยละ 1.50 ต่อปีนั้น สามารถคำนวณได้ว่าการต่อสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปีจะต้องมีการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาถึง ประมาณครึ่งหนึ่งของจำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด ซึ่งในความเป็นจริงแล้วจากข้อมูลที่ผ่านมามีอัตราการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 เท่านั้น ซึ่งการมองของผู้ประเมินภายใต้มูลค่าตลาดนั้น เป็นการมองในสภาพของการที่จะต้องบริหารโรงงาน ทั้ง 104 โรงโดยเป็นอิสระกัน ส่วนในกรณีของมูลค่าภายใต้เงื่อนไขกองทุนค่านายหน้าอยู่ที่ระดับร้อยละ 0.50 ต่อปี จากสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมิน บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีเหมาะสมเนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 อัตราการเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นที่ว่า ในช่วงที่ผ่านมาอัตราการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 เท่านั้น และค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาสำหรับลูกค้ายาเดิม จะมีค่านายหน้า ต่อการต่อสัญญาเช่า 3 ปี อยู่ที่ 0.5 เดือน เท่านั้น ซึ่งค่าใช้จ่ายจะเกิดขึ้นในทุกๆ 3 ปี ดังนั้นบริษัทจัดการมีความเห็นว่าภายใต้เงื่อนไขกองทุนค่านายหน้าที่ระดับร้อยละ 0.50 ต่อปี นั้นเป็นตัวเลขที่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่าย สำหรับค่านายหน้าที่จะเกิดขึ้นจริงสำหรับการต่อสัญญาเช่า 3 ปีที่จะมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น 1 ครั้ง ที่อัตรา 0.5 เดือน และรวมถึงการจัดหาลูกค้ายาใหม่สำหรับโรงงานที่ว่างลง ที่สอดคล้องกับอัตราการเช่าในปัจจุบัน และอัตราการต่อสัญญาที่อยู่ในระดับสูงซึ่ง ดังนั้นบริษัทจัดการเห็นว่าผู้ประเมินได้ใช้อัตราที่เหมาะสม</p>	



รายการ	KT	CPM
ความเห็นของบลจ. (ต่อ)	<p>และที่ผู้ประเมินบริษัท CPM ใช้วิธีคำนวณมูลค่าภายใต้การจัดการของกองทุนโดยคำนวณ Terminal value ในปีที10 ซึ่งคำนวณมาจากกำไรสุทธิในปีที่ 11 นั้นมีเหตุผลที่ว่า ผู้ประเมินต้องการใส่รายละเอียดในเรื่องค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนได้ทำสัญญาไว้กับทางเหมราชที่ 10 ปี แต่ในส่วนของมูลค่าตลาดไม่มีผลกระทบแต่อย่างใดเพราะค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของการคำนวณมูลค่าตลาด ถูกกำหนดไว้ที่ร้อยละ 3 คงที่ตลอด ดังนั้นจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นบริษัทจัดการมีความเห็นว่า การคำนวณ Terminal value ในปีสุดท้ายที่ใช้คำนวณที่แตกต่างกันไม่ว่าจะเป็น 9 ปีหรือ 10 ปีของผู้ประเมินบริษัท CPM มูลค่าของทรัพย์สินไม่ได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>การคำนวณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินเมื่อพ้นระยะเวลาการชดเชย</li> </ul>	<p>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี ทั้งมูลค่าตลาดและมูลค่าภายใต้การจัดการของกองทุน</p>	<p>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปีภายใต้การจัดการของกองทุนและ ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี ภายใต้มูลค่าตลาด</p>
ความเห็นของบลจ.	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารอัตรา ร้อยละ 4.00 ถึง 5.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปี เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราตลาด โดยตามความเห็นของผู้ประเมิน KT เป็นอัตราที่เท่ากันระหว่างมูลค่าตลาดและมูลค่าภายใต้การจัดการของกองทุน เนื่องจาก KT พิจารณาว่าแม้ว่ากองทุนจะพ้นระยะเวลาการชดเชย แต่ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายน่าจะสามารถทำได้ในอัตราเท่าเดิม เนื่องจากเชื่อว่าจำนวนค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยอมชดเชยน่าจะเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถบริหารค่าใช้จ่ายตัวนี้ได้จริง และเมื่อพ้นระยะเวลาการชดเชยแล้วผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ยังเป็นรายเดิมอยู่ ดังนั้น จึงน่าจะรักษาค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับเดิมได้ ส่วนผู้ประเมิน CPM มีความเห็นว่าแบบ conservative จึงคิดเป็นอัตราสูงสุดของอัตราตลาด อัตราเพิ่มขึ้นจึงเป็นร้อยละ 5.00 จากร้อยละ 4.00 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิต่อปีภายใต้การจัดการของกองทุนและร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิภายใต้มูลค่าตลาด โดยผู้ประเมินมีความเห็นว่าภายใต้เงื่อนไขของกองทุนซึ่งเป็นการมองการบริหารโรงงานของพอร์ทการลงทุนทำให้เกิดการประหยัดเนื่องมาจากขนาด หรือ economy of scale และอำนาจการต่อรองที่สูงกว่าจากการบริหารโรงงานที่มีจำนวนมากกว่า 100 โรง ซึ่งจะแตกต่างกับสมมติฐานสำหรับเรื่องนี้ในส่วนของมูลค่าตลาดที่จะถูกพิจารณาว่าการบริหารจะเป็นอิสระจากกันทำให้ไม่เกิดการประหยัดเนื่องมาจากขนาดและการมีอำนาจการต่อรองที่น้อยลง บริษัทจัดการจึงไม่มีความเห็นขัดแย้งตามการให้ความเห็นของผู้ประเมิน</p>	
- ค่าใช้จ่ายในการขาย ณ สิ้นปี Terminal	<p>ค่าใช้จ่ายในการขาย ณ สิ้นปี Terminal ในอัตราร้อยละ 2.00 ของราคาขาย</p>	<p>ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขาย</p>



รายการ	KT	CPM
<p>ความเห็นของบลจ.</p>	<p>บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า ความเห็นของผู้ประเมิน KT ที่มีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการขาย ณ สิ้นปีที่ Terminal นั้น ผู้ประเมินมีสมมติฐานว่ากองทุนจะขายทรัพย์สินในปีที่ 10 ส่วน ผู้ประเมิน CPM มีความเห็นและสมมติฐานว่า กองทุนน่าจะมีความประสงค์ที่จะหารายได้จากการปล่อยเช่าทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องต่อไป ตามหลัก (on going concern basis) เพราะวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหลักแล้วจะเป็นการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าเช่าและเป็นการมองการลงทุนในระยะยาว ด้วยหลักการและเหตุผลดังกล่าว จึงมีสมมติฐานว่าไม่มีการขายทรัพย์สินเกิดขึ้น ดังนั้น จึงไม่นำค่าใช้จ่ายในการขายมาคำนวณ</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>วิธีการคำนวณของค่าเช่า</li> </ul>	<p>คำนวณอัตราเช่าเป็นปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเฉลี่ยรวม เทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด และนำมาปรับคำนวณในปีที่ 1</p>	<p>คำนวณอัตราเช่าเป็นรายโรง โดยปรับจากค่าเช่าของสัญญาเดิมให้สะท้อนใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดโดยปรับเพิ่มขึ้น 3.3% ต่อปีในแต่ละปีตามช่วงเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน เป็นอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ 1</p>
<p>ความเห็นของบลจ.</p>	<p>การปรับอัตราเช่าของผู้ประเมินบริษัท KT โดยการปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเฉลี่ยรวม เทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด และนำมาปรับคำนวณในปีที่ 1 โดยสะท้อนมูลค่าตลาดในวันที่ประเมินมูลค่าและผู้ประเมินบริษัท CPM นำอัตราเช่าจากปีที่เริ่มต้นสัญญาและปรับเป็นอัตราเช่าให้สะท้อนใกล้เคียงกับค่าเช่าโดยปรับเพิ่มขึ้น 3.3% ต่อปีในแต่ละปีตามช่วงเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าปัจจุบันเพื่อสะท้อนมูลค่าของสัญญาให้มีความใกล้เคียงกับมูลค่าสัญญาที่ควรจะเป็นมากที่สุด ด้วยเหตุผลที่ว่าในการพิจารณาเป็นรายโรง เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าขั้นต่ำจะทำให้การปรับขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ การต่อสัญญาเช่า 3 ปี สมมติว่าผู้ประเมินใช้อัตราค่าเช่าเมื่อ 3 ปีที่แล้ว หรือ 2 นั้นหมายความว่า เป็นการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินย้อนหลังไปเมื่อ 2 หรือ 3 ปีที่แล้ว จากนิยามที่ว่า <b>มูลค่าตลาด</b> หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สิน ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อ และผู้ขาย ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่า สามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”</p>	

รายการ	KT	CPM
<p>ความเห็นของบลจ. (ต่อ)</p>	<p>และจากตัวอย่างที่จะขอยกมาแสดงเพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้</p> <p>สมมติมีการเช่าโรงงานโรงหนึ่งด้วยราคาเช่า 180 บาท/ตร.ม./เดือน ด้วยสัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปี ดังนั้นถ้ามีการต่อสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละ 3 ปี ค่าเช่าจะถูกปรับขึ้นเป็น 198 บาท/ตร.ม./เดือน</p> <p>จากตัวอย่างข้างต้นถึงนิยามมูลค่าตลาดและตัวอย่างการปรับขึ้นค่าเช่าของโรงงาน สิ่งที่ผู้ประเมินกำลังหาคือมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น ถ้าต้องใช้มูลค่าตามหน้าสัญญาในการคำนวณ เช่น สัญญาเช่าช่วงแรกตามตัวอย่างข้างต้นที่มีค่าเช่าที่ 180 บาท/ตร.ม./เดือน มูลค่าของโรงงานที่ถูกปล่อยเช่าจะไม่มีเปลี่ยนแปลงตลอดระยะเวลา 3 ปีของสัญญาเช่า โดยมูลค่าของโรงงานจะมีการเพิ่มอีกทีก็ต่อเมื่อมีการปรับราคาเช่าจากการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงต่อไป ซึ่งในความเป็นจริงมูลค่าของโรงงานจะการปรับขึ้นในทุกๆ ปี ไม่ใช่มีการปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี ดังนั้น ผู้ประเมินจึงทำการปรับมูลค่าตามหน้าของสัญญาเช่าให้มีความใกล้เคียงกับมูลค่าแฝงที่เพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าเพื่อสะท้อนมูลค่าตลาด</p> <p><b>ณ วันที่ประเมินมูลค่า</b> เพื่อใช้ในการหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด</p> <p>ดังนั้น มูลค่าที่เราต้องการหาสำหรับในปีที่ 1 นั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตามสัญญานั้นเป็นอัตราค่าเช่าในปีที่เริ่มสัญญาและยังไม่ใช้อัตราค่าเช่าที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันได้อย่างถูกต้อง การปรับแก้อัตราค่าเช่าตามสัญญาให้เป็นอัตราค่าเช่าที่สะท้อนมูลค่าแฝงที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีจากราคาเช่าหน้าสัญญานั้น จะสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้อย่างใกล้เคียงและถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุดบริษัทจัดการจึงเห็นว่าวิธีของผู้ประเมินบริษัท CPM และผู้ประเมินบริษัท KT โดยคำนึงถึงมูลค่าตลาด มีความสมเหตุสมผล</p> <p>ทั้งนี้ จากการตรวจสอบข้อมูลและการคำนวณกับผู้ประเมินบริษัท CPM และผู้ประเมินบริษัท KT ที่ทดลองคำนวณ โดยใช้วิธีปรับอัตราค่าเช่าตามสัญญา (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 และ 3) พบว่าไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจึงเห็นว่าวิธีคำนวณที่ผู้ประเมินใช้นั้นมีความเหมาะสม</p> <p>ทั้งนี้ การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าที่มีอยู่จากสัญญาเช่า ณ ปัจจุบันเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมตามสภาวะค่าเช่าตลาดเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่านั้น บริษัทจัดการพิจารณาแล้วว่าเป็นสิ่งที่สามารถทำได้ เนื่องจากในเงื่อนไขของสัญญาเช่าไม่ได้มีการจำกัดอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าแต่อย่างใด และโดยทั่วไป การเจรจาอัตราค่าเช่าใหม่จะต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลาด ณ ช่วงเวลานั้น ๆ ประกอบกันด้วย อีกทั้ง สัญญาเช่าที่ดำเนินอยู่ ณ ปัจจุบันจะมีการทยอยครบกำหนดอายุสัญญา โดยกว่าร้อยละ 96 ของสัญญา ณ ปัจจุบันทั้งหมด จะทยอยครบกำหนดอายุสัญญาภายใน 3 ปีแรก (ดังในตาราง)</p>	

รายการ	KT	CPM										
<b>ความเห็นของบลจ. (ต่อ)</b>  <b>อายุสัญญาเช่า</b>	<b>สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)</b>											
	ปี	นิคม อุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคม อุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	นิคม อุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	เขต ประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	รวม						
	ปี 2557	17.62	60.52	16.01	28.56	45.51						
	ปี 2558	21.03	25.18	76.67	23.77	30.92						
	ปี 2559	61.35	14.30	7.32	12.58	19.69						
	มากกว่าปี 2559	-	-	-	35.09	3.88						
	<b>รวม</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00						
	<p>ซึ่งเป็นปัจจัยที่สนับสนุนชัดเจนว่ากองทุนจะมีช่วงเวลาและโอกาสในการเจรจาและทยอยปรับขึ้นอัตราค่าเช่า</p> <p>นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบข้อมูลอัตราค่าเช่าย้อนหลังในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ข้อมูลอ้างอิงจาก CBRE แสดงให้เห็นว่าอัตราค่าเช่าตลาดในช่วงปี 2554 นั้นอยู่ระหว่าง 120 - 225 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ครอบคลุมทุกภูมิภาค) และมีการคาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอีกประมาณร้อยละ 5 ในปีถัดไป อนึ่ง จากข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาดของกลุ่มเหมราชในช่วงปี 2554 ที่ผ่านมาอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และในปีปัจจุบันอัตราค่าเช่าดังกล่าวปรับขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (คิดเป็นอัตราเติบโตประมาณร้อยละ 5.5 ต่อปี) ดังนั้นบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของผู้ประเมินทั้ง 2 บริษัทข้างต้นนั้นมีความเป็นไปได้และไม่มากเกินไปกว่าสภาพที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนกับมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินทั้งสองรายพิจารณาถึงสภาวะค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าปัจจุบันตามท้ายนี้</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน</td> <td style="text-align: right;">4,700.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)</td> <td style="text-align: right;">4,349.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)</td> <td style="text-align: right;">4,346.30 ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>จากข้อมูลข้างต้น เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันของผู้ประเมินทั้งสองรายกับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน พบว่ามูลค่าที่กองทุนจะลงทุนสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมิน KT ร้อยละ 8.07 และสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมิน CPM ร้อยละ 8.14 โดยที่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันของผู้ประเมินทั้งสองรายนั้นไม่ได้นำเงื่อนไขของกองทุนที่ได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรกมาคำนวณ ซึ่งวิธีดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน</p> <p>บริษัทจัดการจึงพิจารณาว่าการคำนวณของผู้ประเมินทั้งสองรายตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินนั้นมีความเหมาะสมและถูกต้องแล้ว</p>						มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน	4,700.00 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)	4,349.00 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)	4,346.30 ล้านบาท
	มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน	4,700.00 ล้านบาท										
	มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)	4,349.00 ล้านบาท										
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสภาวะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)	4,346.30 ล้านบาท											

รายการ	KT	CPM								
<p><b>ความเห็นของบลจ. (ต่อ)</b></p>	<p>และเมื่อเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินที่พิจารณาถึงสถานะค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าปัจจุบันกับมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนของผู้ประเมินทั้งสองรายตามท้าย</p> <table data-bbox="478 358 1436 582"> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)</td> <td>4,349.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (KT)</td> <td>4,501.00 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)</td> <td>4,346.30 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (CPM)</td> <td>4,500.70 ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>จากข้อมูลข้างต้น เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันกับมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนของผู้ประเมินทั้งสองราย พบว่ามูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันของผู้ประเมินราย KT และราย CPM เท่ากับร้อยละ 3.49 และ 3.55 ตามลำดับ ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนของผู้ประเมินทั้งสองรายนั้นได้นำเงื่อนไขของกองทุนที่ได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรกมาคำนวณด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่าความแตกต่างระหว่างมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันกับมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนของผู้ประเมินทั้งสองรายไม่มีนัยสำคัญ</p>		มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)	4,349.00 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (KT)	4,501.00 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)	4,346.30 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (CPM)	4,500.70 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (KT)	4,349.00 ล้านบาท									
มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (KT)	4,501.00 ล้านบาท									
มูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาสถานะค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (CPM)	4,346.30 ล้านบาท									
มูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน (CPM)	4,500.70 ล้านบาท									