



เพื่อนสนิททางการลงทุน



หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

MFC Industrial Investment 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

(M-II)

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

## หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์

- ❖ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ❖ กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

## ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

- ชื่อโครงการจัดการ: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
- ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ): MFC Industrial Investment Property and Leasehold Fund
- ชื่อย่อ: M-II
- ประเภทโครงการ: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ลักษณะโครงการ: ระบุเฉพาะเจาะจง
- ประเภทการลงทุน: อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- อายุโครงการ: ไม่กำหนดอายุโครงการ
- จำนวนเงินทุนของโครงการ: ไม่เกิน 1,720 ล้านบาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบล้านบาท)
  - จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก: 970 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
  - จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1: 750 ล้านบาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาท)
- เงื่อนไข: ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณากำหนดขนาดของกองทุนที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และพิจารณาเลือกลงทุนในทรัสต์สินบางส่วนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้
- มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน: 10 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุน:
  - จำนวนหน่วยลงทุนในปัจจุบัน: 97,000,000 หน่วย (เก้าสิบล้านเจ็ดสิบล้านหน่วย)
  - จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1: 75,000,000 หน่วย (เจ็ดสิบล้านห้าสิบล้านหน่วย)
- ประเภทหน่วยลงทุน: ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย:
  - ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก: 10 บาท (สิบบาท)
  - ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1: 10 บาท (สิบบาท)

- **มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ**

- การจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก: 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
- การจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1:
  - สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.7732 หน่วยลงทุนใหม่
  - สำหรับบุคคลในวงจำกัด: 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)
  - สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป: 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)

- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมครั้งแรก: วันที่ 22 พฤศจิกายน 2555

- วันที่ได้รับอนุมัติให้เพิ่มทุนครั้งที่ 1: วันที่ 8 พฤศจิกายน 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 ทรัพย์สิน ทางเลือก
						↑ M-II	

**คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม**

**1. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด**

เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้จึงอาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กำไรที่อาจได้รับการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

**2. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร**

- **การลงทุนในปัจจุบัน**

ปัจจุบันกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงานอุตสาหกรรมของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 แห่ง และของบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสেস จำกัด จำนวน 1 แห่ง โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแบ่งเป็น

(1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 แห่ง เนื้อที่รวม 28 ไร่ 2 งาน 6.90 ตารางวา ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี มีโรงงานจำนวน 12 โรง เนื้อที่ 22 ไร่ 3 งาน 80.0 ตารางวา และโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีโรงงานจำนวน 2 โรง เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 26.90 ตารางวา รวมจำนวนโรงงานที่ซื้อจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 14 โรง

(2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่รวม 29 ไร่ 1 งาน 46.09 ตารางวา ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมทำสัญญาเช่ากับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เนื้อที่ 28 ไร่ 66.09 ตารางวา และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 6 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561) เนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยตรง ส่วนอาคารโรงงานกองทุนรวมได้ซื้อจากบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด จำนวน 18 โรง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวาข้างต้น การทำเรื่องแห่งประเทศไทยเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว โดยได้ปล่อยเช่าให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อใช้ในการบริหารจัดการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังไปในแนวทางเดียวกัน โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้ปล่อยเช่าช่วงให้แก่บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด เพื่อประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยมีอายุสัญญาเช่าช่วง 15 ปี 6 เดือน 7 วัน (สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ทั้งนี้ ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด ได้ทำการโอนสิทธิสัญญาเช่าและเช่าช่วงที่ดินทั้งหมดให้แก่กองทุน (ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2546) ซึ่งบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส เซส จำกัด ได้ทำไว้กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือการทำเรื่องแห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมได้เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าและผู้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแทน โดยมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในวันเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2546 อย่างไรก็ตาม ในที่สุดท้ายก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าที่ระบุข้างต้นแล้ว การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้คำมั่นต่อกองทุนรวมว่ามีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยให้กองทุนรวมแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุเป็นลายลักษณ์อักษรต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยทราบ

อนึ่ง ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทุนรวมจะต้องดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทุน เนื่องจากการดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโครงสร้างเหล็กประเภทอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เขาจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เพราะผู้ประกอบการสามารถนำซากเหล็กที่ได้จากการรื้อถอนไปขดเคียวค่าใช้จ่ายในการดำเนินการได้ แต่อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นกองทุนมีเจตนากรณีที่เช่าและเช่าช่วงที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต่อ โดยมีนโยบายที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุน

อย่างไรก็ดี ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เขากับที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูป โดยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน



ผู้ประเมินราคา	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (บาท)	ประมาณการมูลค่าซากจากการรื้อถอน (บาท)
บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด (วันที่ประเมิน 3 ต.ค 55)	7,000,000 – 9,000,000	10,000,000 – 12,000,000
บริษัท ดีทีแชนด์ เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ต.ค 55)	6,000,000 – 9,000,000	9,000,000 – 12,000,000

จากตารางข้างต้นบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว

ทั้งนี้ สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเกิดขึ้นแก่กองทุนรวมในจำนวนที่แตกต่างจากประมาณการ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับเจ้าของที่ดินสิ้นสุดลง แต่กรณีโดยทั่วไปของการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูป (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารโรงงาน โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

#### หมายเหตุ

สืบเนื่องจากการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 28 ไร่ 66.09 ตารางวา ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังจากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด นั้น กองทุนได้รับสิทธิขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จากเดิมกองทุนรวมมีอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 21 ปี (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2576) เป็นได้รับสิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่า 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดอย่างน้อยประมาณวันที่ 17 ธันวาคม 2585) โดยที่กองทุนรวมไม่มีค่าใช้จ่ายในการได้รับสิทธิการขยายอายุดังกล่าวนี้ ทำให้กองทุนสามารถจัดหาผลประโยชน์บนที่ดินดังกล่าวได้ยาวนานขึ้นอีกประมาณ 9 ปี

ตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้เห็นชอบให้บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องข้างต้น ซึ่งภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขยายอายุสัญญาเช่ากับ กนอ. ต่อไป

#### สรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน

นิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์		จำนวน โรงงาน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เลขที่โฉนด
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรม ทีเอพีดี	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)		12	22-3-83.70	18570, 18571, 18573, 18576, 18577, 18578, 18579, 18589, 18591, 18592, 18593, 18594
เขตส่งเสริม อุตสาหกรรมนวนคร	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)		2	5-2-26.90	76004 และ 76005
นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง	การนิคม อุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย	บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	18	28-0-66.09	1132, 1134, 17644, 21399, 25579, 25580, 25581, 25582, 25583, 25584, 25585, 25586 และ 25587
	การทำเรือแห่ง ประเทศไทย			1-0-80	1133, 17640, 17641, 17642, 17643, 17645, 17646, 17647, 20594, 25590

สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารโรงงาน ราคาประเมิน และราคาที่จะลงทุน ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไทเทเลียง (ประเทศไทย) จำกัด	
1	A9	2-0-71.30	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
2	F1	1-1-48.10	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
3	F2	1-1-54.00	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
4	F3	1-1-57.80	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
5	F4	1-1-55.20	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31,823,529.4	29,647,058.8	32,235,294.1
6	F5	2-0-19.10	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
7	F10	2-2-26.30	2,310	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	70,011,764.7	65,223,529.4	70,917,647.1
8	G026	2-0-38.10	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
9	G027	2-0-19.40	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
10	F009	2-0-72.10	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
11	A4 (G023)	2-0-84.20	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8
12	A6 (G025)	2-0-38.10	1,620	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	49,099,159.7	45,741,176.5	49,734,453.8

รายละเอียดทรัพย์สินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไตเลียจ (ประเทศไทย) จำกัด	
1	3074/3	2-2-2.40	1,080	อาคารคสล.ชั้นเดียว	33,000,000.0	31,000,000.0	33,500,000.0
2	3074/4	3-0-24.50	1,080	จำนวน 2 หลัง	33,000,000.0	31,000,000.0	33,500,000.0

รายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง

ลำดับ ที่	ชื่อโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคา ที่จะลงทุน
					บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไตเลียจ (ประเทศไทย) จำกัด	
1	5E-1/1	1-0-56	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
2	5E-1/3	1-0-56	1,050	จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
3	5E-1/2	1-0-56	1,500	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
4	5E-1/4	1-0-56	1,500	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
5	5E-2/1	1-0-56	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
6	5E-2/3	1-0-56	1,050	จำนวน 2 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
7	5E-2/2	2-0-16	1,500	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
8	5E-2/4	2-0-16	1,500	จำนวน 2 หลัง	27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
9	5E-3/1	1-0-56	1,050	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
10	5E-3/2	2-0-16	1,500		27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
11	5E-3/3	1-0-56	1,050		19,480,620.2	19,209,302.3	19,263,565.9
12	5E-3/4	2-0-16	1,500		27,829,457.4	27,441,860.5	27,519,379.8
13	5E-4/1	0-2-68	675	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
14	5E-4/2	0-2-68	675		12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
15	5E-4/3	0-2-68	675		12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
16	5E-4/4	0-2-68	675		12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
17	5E-4/5	0-2-68	675		12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
18	5E-4/6	0-2-68	675		12,523,255.8	12,348,837.2	12,383,720.9
19	พื้นที่ส่วนกลาง	8-0-26.09		ถนน			



เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 970 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุนที่กองทุนรวมจะลงทุน (บาท)
	บริษัท ทีเอฟที แวลูเอชัน จำกัด (วันที่ประเมิน 3 ต.ค 55)	บริษัท ดีทีแชนด์ เดเบนทัม ไตเทิลลิง (ประเทศไทย) จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ต.ค 55)	
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที	541,000,000	504,000,000	548,000,000
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	66,000,000	62,000,000	67,000,000
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	359,000,000	354,000,000	355,000,000
<b>รวม</b>	<b>966,000,000</b>	<b>920,000,000</b>	<b>970,000,000</b>

### สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

#### (1) ทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมลงทุน

โรงงานอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที จำนวน 12 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 1/6-10, 1/12 และ 1/19-22 หมู่ 5 ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากศูนย์ราชการอำเภอบางปะกง ประมาณ 3.5 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ประมาณ 6.3 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประมาณ 13.9 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 35.8 กิโลเมตร</li> </ul>

- โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 2 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 60/111-2 หมู่ 19 แยกจากถนนนวนคร 19 ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากโรงพยาบาลนวนคร ประมาณ 5 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ภายในโครงการ) ประมาณ 2 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (ริมถนนพหลโยธิน) ประมาณ 5 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากที่ว่าการอำเภอลองหลวง ประมาณ 10 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากตลาดรังสิต ประมาณ 20 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากบริเวณท่าเรือคลองเตย ประมาณ 50 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 70 กิโลเมตร</li> </ul>

- โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
สถานที่ตั้ง	ถนน L21 เขตประกอบการเสรี นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 4 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมบริเวณชุมชนแหลมฉบัง ประมาณ 4 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากศูนย์ราชการอำเภอสัตหิรา ประมาณ 9 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากย่านพาณิชย์กรรมบริเวณพญา ประมาณ 20 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากอำเภอเมืองชลบุรี ประมาณ 30 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 98 กิโลเมตร</li> </ul>

## (2) อายุโรงงาน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 โรงงานที่กองทุนรวมลงทุนมีอายุโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่โรงงานให้เข้านับจากก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 5.96 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุโรงงาน (ปี)	จำนวน (โรง)	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
โรงงานก่อสร้างแล้วเสร็จ		100.00
น้อยกว่า 3 ปี	9	34.97
ตั้งแต่ 3 - 8 ปี	3	11.47
มากกว่า 8 ปี	20	53.56
โรงงานอยู่ระหว่างก่อสร้าง	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>32</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

### (3) อัตราการเช่า

โรงงานที่กองทุนรวมลงทุน มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2553 ปี 2554 ปี 2555 และ 7 เดือนแรกของปี 2556 ดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	โรงงาน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
				ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.- ก.ค 2556
1	ทีเอพีดี	A9	1,620	75	100	100	100
2	ทีเอพีดี	F1	1,050		100	100	100
3	ทีเอพีดี	F2	1,050	100	100	100	100
4	ทีเอพีดี	F3	1,050	100	100	100	100
5	ทีเอพีดี	F4	1,050	100	100	100	100
6	ทีเอพีดี	F5	1,620			100	100
7	ทีเอพีดี	F10	2,310	100	100	100	100
8	ทีเอพีดี	G026	1,620			100	100
9	ทีเอพีดี	G027	1,620			100	100
10	ทีเอพีดี <sup>1</sup>	F009	1,620				100
11	ทีเอพีดี <sup>2</sup>	A4 (G023)	1,620				100
12	ทีเอพีดี <sup>2</sup>	A6 (G025)	1,620				100
13	นวนคร	3074/3	1,080	100	100	100	100
14	นวนคร <sup>3</sup>	3074/4	1,080	58.33	0	0	42.86
15	แหลมฉบัง	5E-1/1	1,050	100	100	100	100
16	แหลมฉบัง	5E-1/2	1,500	100	100	100	100
17	แหลมฉบัง	5E-1/3	1,050	100	50	100	100
18	แหลมฉบัง	5E-1/4	1,500	100	100	100	100
19	แหลมฉบัง	5E-2/1	1,050	100	100	100	100
20	แหลมฉบัง	5E-2/2	1,500	100	100	100	100
21	แหลมฉบัง	5E-2/3	1,050	100	100	100	100
22	แหลมฉบัง	5E-2/4	1,500	100	100	100	100
23	แหลมฉบัง	5E-3/1	1,050	100	100	100	100
24	แหลมฉบัง	5E-3/2	1,500	91.67	100	88.33	0
25	แหลมฉบัง	5E-3/3	1,050	100	100	100	100
26	แหลมฉบัง	5E-3/4	1,500	100	100	100	100
27	แหลมฉบัง	5E-4/1	675	8.33	100	100	100
28	แหลมฉบัง	5E-4/2	675	100	100	100	100
29	แหลมฉบัง	5E-4/3	675	100	100	100	100
30	แหลมฉบัง	5E-4/4	675	100	100	100	100
31	แหลมฉบัง	5E-4/5	675	100	100	100	100
32	แหลมฉบัง	5E-4/6	675	100	16.67	83.33	100

หมายเหตุ : ██████ หมายถึง โรงงานที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- <sup>1</sup> โรงงาน F009 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ปัจจุบันโรงงานได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยอยู่ระหว่างดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของกองทุน ทั้งนี้ โรงงาน F009 ได้มีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว
- <sup>2</sup> โรงงาน A4 (G023) และ โรงงาน A6 (G025) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ปัจจุบันได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของกองทุนแล้ว โดยผู้เช่าได้เข้ามาดำเนินการใช้พื้นที่ในโรงงานแล้ว
- <sup>3</sup> โรงงาน 3074/4 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ปัจจุบันได้ดำเนินการปรับปรุงโรงงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่าได้เข้ามาดำเนินการใช้พื้นที่ในโรงงานแล้ว

ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กองทุนรวมได้รับมอบทรัพย์สินจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสেস จำกัด โดยกองทุนได้ชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าว ให้แก่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสেস จำกัด ตามลำดับ อนึ่ง ภายในวันเดียวกันนั้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ส่งมอบหลักประกันที่เป็นเงินสดมูลค่ารวม 24,000,000 บาท ให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินเลขที่ 58260 ซึ่งตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครให้แก่กองทุนรวมด้วย

ทั้งนี้ ในวันดังกล่าวข้างต้นทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิสেস จำกัด ได้ลงนามร่วมกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร (Sale and Purchase Agreement) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Novation Agreement) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (Building Sale and Purchase Agreement) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ทุกฉบับโดยได้ปฏิบัติตามทุกอย่างตามที่ระบุในโครงการนี้

อนึ่ง สำหรับหลักประกันที่เป็นเงินสดจำนวน 24,000,000 บาท นั้น ปัจจุบันบริษัทจัดการได้ทยอยคืนให้แก่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) หมดแล้วตามการก่อสร้างเสร็จของโรงงาน

#### (4) อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าโรงงานที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปี ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ปี 2556	20.68
ปี 2557	20.43
ปี 2558	41.83
> ปี 2558	13.63
ว่าง	3.43
<b>รวม</b>	<b>100</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

สัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีอายุ 3 ปี หากผู้เช่าต้องการยกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งกองทุนรวมล่วงหน้า 3 เดือน

(5) รายละเอียดของผู้เข้าโรงงาน

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เข้าโรงงานที่กองทุนรวมลงทุน จำแนกตามสัญชาติของผู้เข้า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

สัญชาติ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	24.64
สิงคโปร์	10.49
สหรัฐ	10.31
อังกฤษ	2.78
เกาหลี	5.28
จีน	4.40
ไทย	3.67
อื่นๆ	38.43
รวม	100.00

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เข้าโรงงานที่กองทุนรวมลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (ร้อยละ)
ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	43.99
บรรจุภัณฑ์	27.13
เกี่ยวกับยานยนต์	7.01
อื่นๆ	21.87
รวม	100.00

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เข้าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

ลำดับ	รายชื่อผู้เข้า	ประเภทธุรกิจ	รายได้ค่าเช่า
1	บจ. จอห์นสันฟอยล์ (ประเทศไทย)	กระดาษเครื่องจักร	10.28%
2	บจ. เคนทอป (ประเทศไทย)	บริการหีบห่อ	6.91%
3	บจ. ฟาเกอร์ดالا แหลมฉบ่ง	บริการหีบห่อ	6.90%
4	บจ. ลินเทค บีเคเค พีทีอี	ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	5.27%
5	บจ. ฮอปปี อินดัสเตรียล (ประเทศไทย)	เทรตติ้ง	5.27%
6	บจ. ดีเอส สมิทธ์ เรแพ็ค (ประเทศไทย)	บริการหีบห่อ	4.83%
7	บจ. ปาร์คเกอร์ เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย)	ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	4.83%
8	บจ. ไฮแกสเค็ท พลาสติกส์ กรุ๊ป (ประเทศไทย)	ลูกสูบประตู่	4.39%
9	บจ. ฮาเนดะ (ประเทศไทย)	ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	4.39%
10	บจ. ยามาฮากะ อินเตอร์เนชั่นแนล	ย่อยเศษเหล็ก	4.17%
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากผู้เข้าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม (ร้อยละ) *			57.24%

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(6) โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมลงทุน

โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมลงทุน ระหว่างปี 2553 – ปี 2556 (ม.ค. – มิ.ย.) มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ของนิคมอุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556 (ม.ค. – มิ.ย.)
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที	12.14	18.66	28.54	19.78
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	4.36	2.85	2.74	2.25
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	34.38	36.73	41.33	21.00
รวม	50.88	58.24	72.61	43.03

**การลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)**

บริษัทจัดการจะทำการระดมเงินทุนเพิ่มเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที จำนวน 7 โรง เนื้อที่รวม 17 ไร่ 2 งาน 58.02 ตารางวา ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยกองทุนรวมจะซื้อจาก บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

(2) สิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ - สำนักงาน\* จำนวน 17 หลัง เนื้อที่รวม 25 ไร่ 1 งาน 96 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2579) นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้รับค้ำประกันที่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี ทั้งนี้ กองทุนรวมจะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยตรงกับ นายเฉลิมพล ฮวบแช่ม, นางสาวพรเพ็ญ ฮวบแช่ม, นายชัชวาล ฮวบแช่ม, นายชัยวัฒน์ ฮวบแช่ม และนายพูนศักดิ์ ฮวบแช่ม ตามลำดับ ส่วนอาคารพาณิชย์-สำนักงานกองทุนรวมจะซื้อจากบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ที่ดินเนื้อที่ 25 ไร่ 1 งาน 96 ตารางวาข้างต้น กรมทางหลวงชนบทได้มีการประกาศการเวนคืนที่ดินในบริเวณนี้ เพราะมีความจำเป็นต้องขยายทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 กับซอยกาญจนาภิเษก 39 ในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อที่ดินที่กองทุนรวมกำลังจะลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัท Thai Mott MacDonald จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาและผู้ออกแบบในการขยายถนนของกรมทางหลวงชนบทในครั้งนี้ได้ทำการตรวจสอบระยะแนวเวนคืนที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้ พบว่ามีเขตทางใหม่ของถนนโครงการบางส่วนเข้ามาในบริเวณเขตที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่จะไม่กระทบอาคารพาณิชย์กรรม - สำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุนและใช้หาผลประโยชน์ โดยระยะห่างของแนวเขตทางใหม่ที่ระบุนั้นเป็นเพียงการคาดประมาณซึ่งอ้างอิงจากขอบนอกของผิวถนน ส่วนระยะห่างและพื้นที่ที่จะถูกเวนคืนจริงนั้นจะสามารถทราบได้ต่อเมื่อเจ้าหน้าที่เวนคืนได้ทำการสำรวจจริงอีกครั้ง

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดแนวทางให้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ - สำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุนจ่ายเงินค่าชดเชยความเสียหายให้แก่กองทุนรวม หากภายใน 23 ปี (ตามสิทธิการเช่าที่ดินที่เหลืออยู่) กองทุนรวมได้รับผลกระทบโดยระยะห่างของถนนและพื้นที่ที่ถูกเวนคืนจริงได้มีการล่วงล้ำเข้าไปถึงตัวอาคารทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อไป บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ตกลงที่จะจ่ายเงินค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม โดยอัตราการชดเชยดังกล่าวจะประเมินจากมูลค่าต้นทุนของการลงทุน (บาทต่อตารางเมตร) หักด้วยค่าเสื่อมตามระยะเวลาที่ดำเนินไป



และนำมาคำนวณกับพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กองทุน กำหนด

อนึ่ง เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก กองทุนรวมจะต้องดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่อยู่บนที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดินทันทีตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวทำให้กองทุน ไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้น

\* อาคารพาณิชย์-สำนักงาน หมายถึง อาคารปล่อยเช่าเพื่อการพาณิชย์ อาทิเช่น สถานที่เก็บสินค้า เป็นต้น

สรุปรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนครั้งที่ 2 เพิ่มเติม ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม/ โครงการ	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์		จำนวน โรงงาน	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	เลขที่โฉนด	
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน				
นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟพีดี	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)		7	17-2-58.02	18572, 18566, 18568, 18569 และ 18599	
โครงการถนนกิ่งแก้ว	นายเฉลิมพล ฮวบเข้ม	บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	17	16-2-34	1090, 103929, 103930, 103931, 103932, 103933, 103934, 103935, 103936 และ 11518	
	นางสาวพรเพ็ญ ฮวบเข้ม				2-1-91	104787 และ 104793
	นายชัชวาล ฮวบเข้ม				2-2-12	104786 และ 104792
	นายชัยวัฒน์ ฮวบเข้ม				2-1-46	104789 และ 104790
	นายพูนศักดิ์ ฮวบเข้ม				2-2-72	104788 และ 104791

สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารโรงงาน/อาคารพาณิชย์-สำนักงาน ราคาประเมิน และราคาที่จะลงทุน ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพีดี

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน ที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด	
1	F008	2-0-83.6	1,800	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	56,272,545.09	55,587,174.35	70,981,963.93
2	F012/1	8-0-52.3	2,310		72,216,432.87	71,336,873.75	55,310,621.24
3	F012/2		1,800		56,272,545.09	55,587,174.35	66,372,745.49
4	F012/3		2,160		67,527,054.11	66,704,609.22	90,340,681.36
5	F016	2-1-77.6	1,980		61,899,799.60	61,145,891.78	60,841,683.37
6	F017	2-1-77.5	1,980		61,899,799.60	61,145,891.78	60,841,683.37
7	G040	3-0-60.3	2,940		91,911,823.65	90,792,384.77	55,310,621.24

รายละเอียดทรัพย์สินในโครงการถนนกิ่งแก้ว

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงานที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท ยูเค แวกู เอชเอ็น แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด	
1	KK#1	1-0-80	906.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	18,326,018.85	18,145,169.98	17,482,057.46
2	KK#2	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
3	KK#3	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
4	KK#4	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
5	KK#5	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
6	KK#6	1-0-64	936.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	18,932,639.80	18,745,804.54	18,060,741.91
7	KK#7	1-0-60	936.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	18,932,639.80	18,745,804.54	18,060,741.91
8	KK#8	1-0-52	936.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	18,932,639.80	18,745,804.54	18,060,741.91
9	KK#9	1-0-24	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
10	KK#10	1-0-48	906.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	18,326,018.85	18,145,169.98	17,482,057.46
11	KK#11	1-2-30	863.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17,456,528.82	17,284,260.45	16,652,609.73
12	KK#12	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63

ลำดับ ที่	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตาราง เมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงานที่ตั้งอยู่บน ที่ดิน	ราคาประเมิน		ราคาที่จะลงทุน
					บริษัท ยูเค แวลู เอชเอ็น แอนด์ เอเจนซี จำกัด	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด	
13	KK#13	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
14	KK#14	1-0-4	786.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	15,899,535.06	15,742,631.75	15,167,319.63
15	KK#15	1-2-60	1,086.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	21,965,744.54	21,748,977.32	20,954,164.20
16	KK#16	1-1-95	1,086.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	21,965,744.54	21,748,977.32	20,954,164.20
17	KK#17	1-1-96	1,086.30	อาคารคสล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	21,965,744.54	21,748,977.32	20,954,164.20

เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินได้พิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินจึงได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้ประเมินได้อ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานในการประเมินที่เปรียบเทียบกับมาตรฐานตลาดของธุรกิจและค่านิ่งถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบกับข้อมูลทรัพย์สินประเภทเดียวกันและในพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อประกอบใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีความสมเหตุสมผล โดยกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 750 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)		มูลค่าเงินลงทุน ที่กองทุนรวม จะลงทุน (บาท)
	บริษัท ยูเค แวลูเอชเอ็น แอนด์ เอเจนซี จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ส.ค. 56)	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด (วันที่ประเมิน 1 ส.ค. 56)	
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพีดี	468,000,000.00	462,300,000	460,000,000
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ ในอาคารพาณิชย์ – สำนักงาน ในโครงการถนนกิ่งแก้ว	305,300,000	298,200,000	290,000,000
<b>รวม</b>	<b>773,300,000</b>	<b>760,500,000</b>	<b>750,000,000</b>

หมายเหตุ : ราคาประเมินของผู้ประเมินข้างต้น เป็นราคาที่ปรับตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทจัดการจะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะบางรายการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยค่านิ่งถึงจำนวนเงินทุนที่บริษัทจัดการสามารถระดมได้ ทั้งนี้ ปัจจัยเบื้องต้นในการพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ความสม่ำเสมอในการชำระค่าเช่า อัตราการเช่า ผลการดำเนินการที่ผ่านมา ประเภทของลูกค้าและธุรกิจ เป็นต้น

**สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม**

**(1) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สิน**

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

	ทรัพย์สิน ก่อนการเพิ่มทุน	ทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
พื้นที่อาคารให้เช่า (ตร.ม.)	39,360.00	30,004.10	69,364.10
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	96.19	100.00	97.24
จำนวนอาคาร (หลัง)	32	24	56
จำนวนอาคารที่มีผู้เช่า	31	17	48
จำนวนอาคารที่ว่าง	1	-	1
จำนวนอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง/ปรับปรุง	-	7	7

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556

นิคม/เขตส่งเสริม/ อุตสาหกรรม/ โครงการ	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน				ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม				รวม			
	จำนวน อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย (ปี)	อัตรา การใช้ (%)	จำนวน อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย (ปี)	อัตรา การใช้ (%)	จำนวน อาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	อายุ อาคาร เฉลี่ย (ปี)	อัตรา การใช้ (%)
แหลมฉบัง	18	19,350	9.19	92.2	-	-	-	-	18	19,350	9.19	92.2
ทีไอพีดี												
-ก่อสร้างแล้วเสร็จ	12	17,850	2.06	100.0	-	-	-	-	12	17,850	2.06	100.0
-ระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	7	14,970	-	-	7	14,970	-	-
นวนคร	2	2,160	9.26	100.0	-	-	-	-	2	2,160	9.26	100.0
กิ่งแก้ว	-	-	-	-	17	15,034	5.59	100.0	17	15,034	5.59	100.0
รวม	32	39,360	5.96	96.2	24	30,004	5.59	100.0	56	69,364	5.86	97.2

หมายเหตุ : สำหรับอายุอาคารเฉลี่ยรวม และอัตราการใช้รวมตามตารางข้างต้นไม่นับรวมอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

(2) ทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม/อาคารพาณิชย์ - สำนักงานในโครงการถนนกิ่งแก้วที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โครงการ 2 แห่ง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 7 โรง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ตำบลท่าเสา อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากศูนย์ราชการอำเภอบางปะกง ประมาณ 3.5 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ ประมาณ 6.3 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ประมาณ 13.9 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 35.8 กิโลเมตร</li> </ul>

- อาคารพาณิชย์-สำนักงานในโครงการถนนกิ่งแก้ว จำนวน 17 หลัง มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้พัฒนา	บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 24/8 - 24/15, 110 - 110/8 ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ทำเลที่ตั้งห่างจากจุดหรือสถานที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห่างจากโรงพยาบาลจุฬารัตน์ 9 ประมาณ 1 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากโรงพยาบาลบางนา 3 ประมาณ 3 กิโลเมตร</li> <li>- ห่างจากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 5 กิโลเมตร</li> </ul>

(3) อายุโรงงาน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม มีอายุโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่เช่า 17 หลัง ในโครงการถนนกิ่งแก้วนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 5.59 ปี (ไม่นับรวมอาคารที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อายุอาคาร	จำนวนอาคาร / สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม*					
	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน		ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม		รวม	
	จำนวนอาคาร	ร้อยละ	จำนวนอาคาร	ร้อยละ	จำนวนอาคาร	ร้อยละ
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	32	100.00	17	44.16	49	76.97
น้อยกว่า 3 ปี	9	34.97	-	-	9	20.55
ตั้งแต่ 3 - 8 ปี	3	11.47	17	44.16	20	24.95
ตั้งแต่ 8 - 9 ปี	20	53.56	-	-	20	31.47
อยู่ระหว่างก่อสร้าง	-	-	7	55.84	7	23.03
รวม	32	100.00	24	100.00	56	100.00

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(4) อัตราการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยใน ปี 2553 ปี 2554 ปี 2555 และ 7 เดือนแรกของปี 2556 ดังนี้

	ที่ตั้ง	แปลง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)			
				ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ม.ค.-ก.ค. ปี 2556
1	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#1	906.30	100	100	100	66.82
2	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#2	786.30	100	100	100	57.14
3	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#3	786.30	100	50	100	100
4	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#4	786.30	100	83.33	100	100
5	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#5	786.30	100	100	100	100
6	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#6	936.30	75	100	100	100
7	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#7	936.30	25	100	100	100
8	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#8	936.30	83.33	100	100	100
9	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#9	786.30	100	83.33	100	100
10	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#10	906.30	83.33	100	100	100
11	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#11	863.30	100	100	100	100
12	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#12	786.30	100	100	100	100
13	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#13	786.30	100	100	100	100
14	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#14	786.30	100	100	100	100
15	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#15	1,086.30	100	100	100	100
16	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#16	1,086.30	75	100	100	100
17	โครงการถนนกิ่งแก้ว	KK#17	1,086.30	75	100	100	100

หมายเหตุ โรงงานอุตสาหกรรมที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีทั้ง 7 โรง อยู่ระหว่างก่อสร้างจึงยังไม่มีข้อมูลย้อนหลัง



ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2556 สรุปสถานะการก่อสร้างโรงงานทั้ง 7 โรง ได้ดังนี้

	มูลค่า การก่อสร้างอาคาร ทั้งหมด (บาท)	ร้อยละของปริมาณงาน ก่อสร้างคงเหลือ โดยประมาณ	มูลค่างานก่อสร้าง คงเหลือ โดยประมาณ (บาท)	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
โรงงาน F008	35,471,000	11.00	3,901,810	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน F012/1	45,521,000	46.00	20,939,660	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน F012/2	35,471,000	33.00	11,705,430	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน F012/3	42,565,000	27.00	11,492,550	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน F016	39,018,000	8.50	3,316,530	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน F017	39,018,000	8.50	3,316,530	พฤศจิกายน 2556
โรงงาน G040	57,936,000	5.00	2,896,800	พฤศจิกายน 2556

ปัจจุบันโรงงานทั้ง 7 โรงข้างต้นมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนพฤศจิกายน 2556 อย่างไรก็ตาม กองทุนจะลงทุนในโรงงานดังกล่าวก็ต่อเมื่อโรงงานมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยเบื้องต้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงที่จะจ่ายชดเชยค่าเช่าโรงงาน ดังนี้

1. ณ วันที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินข้างต้น หากโรงงานใดที่ยังไม่มีการเช่า หรือมีการทำสัญญาแต่สัญญาเช่ามีอายุไม่ถึง 6 เดือน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับภาระจ่ายชดเชยค่าเช่าโรงงานต่อกองทุนรวม โดยคิดอัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

2. ในช่วง 3 ปีแรกนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากกองทุนมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็จะจ่ายชดเชยค่าเช่าส่วนต่าง (อัตราค่าเช่า 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน - อัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่า) ให้แก่กองทุนรวมจนเต็ม 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ เฉพาะโรงงานที่เช่าเงื่อนไขในข้อ 1.

นอกจากนี้ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่โครงการถนนกิ่งแก้ว ตกลงที่จะจ่ายเงินค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ณ วันที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินข้างต้น หากอาคารพาณิชย์-สำนักงานใดที่ยังไม่มีการเช่า หรือมีการทำสัญญาแต่สัญญาเช่ามีอายุไม่ถึง 6 เดือน บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จะเป็นผู้รับภาระจ่ายชดเชยค่าเช่าอาคารพาณิชย์ - สำนักงานต่อกองทุนรวม โดยคิดอัตราค่าเช่า 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

2. ในช่วง 3 ปีแรกนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากกองทุนมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ก็จะจ่ายชดเชยค่าเช่าส่วนต่าง (อัตราค่าเช่า 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน - อัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่า) ให้แก่กองทุนรวมจนเต็ม 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ เฉพาะโรงงานที่เช่าเงื่อนไขในข้อ 1.

ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กองทุนรวมจะรับมอบทรัพย์สินจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด โดยกองทุนจะชำระเงินค่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในวันดังกล่าวข้างต้นทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จะลงนามร่วมกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพี สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการ

ถนนกิ่งแก้ว สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการถนนกิ่งแก้ว สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1 และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสต์เมนท์ ทุกฉบับโดยจะปฏิบัติให้ครบทุกอย่างตามที่ระบุในโครงการนี้

#### (5) อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าโรงงานและอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปี ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 ทั้งนี้ ไม่รวมรวมโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (%)		
	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ปี 2556	20.69	5.54	17.10
ปี 2557	20.43	37.34	24.43
ปี 2558	41.83	27.50	38.44
> ปี 2558	13.63	29.62	17.41
ว่าง	3.42	-	2.62
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

สัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีอายุ 3 ปี หากผู้เช่าต้องการยกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งกองทุนรวมล่วงหน้า 3 เดือน

#### (6) รายละเอียดของผู้เช่าโรงงาน

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าโรงงานและอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 ทั้งนี้ ไม่รวมรวมโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

สัญชาติ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (%)		
	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ญี่ปุ่น	24.64	51.34	31.14
เกาหลี	5.28	-	3.99
สิงคโปร์	10.49	5.32	9.23
ไทย	3.67	21.92	8.11
จีน	4.40	5.31	4.62
อังกฤษ	2.78	-	2.11
สหรัฐอเมริกา	10.31	-	7.80
อื่นๆ	38.43	16.11	33.00
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เข้าโรงงานและอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า  
ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 ทั้งนี้ ไม่นับรวมโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม* (%)		
	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	43.99	13.57	36.59
ชิ้นส่วนยานยนต์	7.01	16.74	9.38
บรรจุหีบห่อ	27.13	-	20.53
จัดเก็บสินค้า	-	53.51	13.02
อื่นๆ	21.87	16.18	20.48
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่าที่มีรายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 ทั้งนี้ ไม่นับรวมโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินก่อนการเพิ่มทุน	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
1	Johnson Foils (Thailand) Co., Ltd.	Amada (Thailand) Co., Ltd.	Johnson Foils (Thailand) Co., Ltd.
2	Kentop (Thailand) Ltd.	Nagata Automotive Pacific Co., Ltd.	Kentop (Thailand) Ltd.
3	FagerdalaLleamchabung Ltd	Astralpool (Thailand) Co., Ltd.	FagerdalaLleamchabung Ltd
4	Lintec BKK PTE Co., Ltd.	Ulvac (Thailand) Co., Ltd.	Lintec BKK PTE Co., Ltd.
5	Hoppy Industrial (Thailand) Co., Ltd.	Trisit Trading Co., Ltd.	Hoppy Industrial (Thailand) Co., Ltd.
6	DS Smith Rapak (Thailand) Limited	K'Mac Bangkok Fastening Co., Ltd.	DS Smith Rapak (Thailand) Limited
7	Parker Engineering (Thailand) Co., Ltd.	Pro Tool Nakayama Corporation (Thailand) Ltd.	Parker Engineering (Thailand) Co., Ltd.
8	Higasket Plastics Group (Thailand) Co., Ltd	Kochina Freight (Thailand) Co., Ltd.	Higasket Plastics Group (Thailand) Co., Ltd
9	Haneda (Thailand) Company Limited	Sevenoaks Co., Ltd.	Haneda (Thailand) Company Limited
10	Yamanaka International Co.,Ltd.	Master Imtact Co., Ltd.	Yamanaka International Co.,Ltd.
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าที่มี รายได้ค่าเช่าสูงสุด 10 อันดับแรกต่อ รายได้ค่าเช่ารวม* (%)	57.24	80.96	43.54

หมายเหตุ: \* เป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับค่าเช่าเดือนกรกฎาคม 2556

(7) โครงสร้างรายได้ของโรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน

โครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ระหว่างปี 2553 – ปี 2555 เฉพาะในส่วนของทรัพย์สินที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการในอดีตจำนวน 17 โรงในโครงการถนนกิ่งแก้ว มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายได้	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
รายได้ค่าเช่า	13.14	14.13	15.19
รายได้ค่าบริการ	10.75	11.56	12.43
รายได้ค่าเช่ารวม	23.89	25.70	27.61

**การทำธุรกรรมของกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง**

1. กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในที่ดินและอาคารโรงงาน/อาคารพาณิชย์-สำนักงานต่างๆ ตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งมีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับ

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทุนรวมจะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน แต่สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับอาคารที่ว่างลง กองทุนรวมมีนโยบายที่จะกระจายและปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทน นายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น โดยที่บริษัทจัดการไม่ต้องพึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียว

3. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม**

(1) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี

ผู้จะขาย	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ตำบลท่าเสา อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ราคาที่จะซื้อขาย	ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในราคา 460,000,000 บาท

<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน</p>	<p>ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(ก) ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหาย และสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดให้กับผู้จะซื้อ</p> <p>(ข) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตั้งอยู่ รวมถึง ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เสร็จสมบูรณ์</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณี ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสองโครงการ ฉบับใดฉบับหนึ่งถูกยกเลิกหรือมีการเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสองโครงการฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะซื้อ และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะซื้อได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้ออาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นนอกจากราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่จะต้องชำระให้ผู้จะขาย</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด หากผู้จะซื้อได้ทบทองจ่ายเงินดังกล่าวแทนผู้จะขายไปก่อน ให้ผู้จะขายรับผิดชอบชำระคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ</p>

(2) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการถนนกิ่งแก้ว

ผู้จะโอน	บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
ผู้จะรับโอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
ที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่า	ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ตั้งอยู่ที่โครงการถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
สัญญาเช่า	สัญญาเช่า หมายถึง สัญญาเช่าระยะที่ 1 และสัญญาเช่าระยะที่ 2
สัญญาเช่าระยะที่ 1	สัญญาเช่าที่ดินที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ถึงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2579 ดังต่อไปนี้ (ก) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายเฉลิมพล ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี รวมสิบโหนด (ข) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายชัชวาล ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี รวมสองโหนด (ค) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายชัยวัฒน์ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี รวมสองโหนด (ง) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายพูนศักดิ์ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี รวมสองโหนด (จ) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนางสาวพรเพ็ญ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี รวมสองโหนด
สัญญาเช่าระยะที่ 2	สัญญาเช่าที่ดินที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2579 ถึงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2609 ดังต่อไปนี้ (ก) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายเฉลิมพล ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี มีเงื่อนไขรวมสิบโหนด (ข) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายชัชวาล ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี มีเงื่อนไขรวมสองโหนด (ค) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายชัยวัฒน์ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี มีเงื่อนไขรวมสองโหนด (ง) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนายพูนศักดิ์ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี มีเงื่อนไขรวมสองโหนด (จ) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ระหว่างนางสาวพรเพ็ญ ฮวบเข้ม ในฐานะผู้ให้เช่า และโทเทิลในฐานะผู้เช่า มีกำหนด 30 ปี มีเงื่อนไขรวมสองโหนด
ค่าโอนสิทธิการเช่า	(ก) ผู้จะโอนตกลงค่าโอนสิทธิการเช่าในราคา 25,000,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) (ข) ค่าโอนสิทธิการเช่าอาจมีการปรับเปลี่ยนโดยการตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาในกรณีที่จะมีการโอนสิทธิการเช่าเฉพาะบางส่วน



<p>การโอนสิทธิการเช่า</p>	<p>ในวันโอนสิทธิการเช่า</p> <p>(ก) ผู้จะรับโอนและผู้จะโอนตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหาย สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะโอนตกลงจะส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่า ให้กับผู้จะรับโอน</p> <p>(ข) ผู้จะโอนจะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้จะรับโอน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>เหตุผิदनัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญานับนี้ ไม่ว่าจะข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญานับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ข) ผู้จะรับโอนอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าโดยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะรับโอนไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะรับโอน</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญานับนี้โดยการทำให้เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) สัญญาจะซื้อขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสองโครงการฉบับใดฉบับหนึ่ง หรือหลายฉบับถูกยกเลิก</p>
<p>ผลของการผิदनัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะโอนเป็นฝ่ายผิดสัญญานับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครอง โอนสิทธิการเช่า จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ในที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่ผู้จะรับโอนตามที่กำหนดในสัญญานับนี้ ผู้จะโอนตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะรับโอน และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะรับโอนได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะรับโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญานับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะรับโอนเป็นฝ่ายผิดสัญญานับนี้ ผู้จะรับโอนตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะโอนได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญานับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะโอนผิดสัญญานับนี้ ผู้จะรับโอนมีสิทธิเรียกให้ผู้จะโอนดำเนินการโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่ผู้จะรับโอนโดยผู้จะรับโอนอาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นออกจากค่าโอนสิทธิการเช่าที่จะต้องชำระให้ผู้จะโอน</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะโอนตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนสิทธิการเช่า หากผู้จะรับโอนได้ชำระเงินคืนจากผู้จะโอนก่อน ให้ผู้จะโอนรับผิดชอบชำระคืนให้แก่ผู้จะรับโอนภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะรับโอน</p>

<p>ภาระจำยอม*</p>	<p>ในส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบล ราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้จะโอนจะต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินดังมีรายการตามตารางด้านล่างเป็นภาระทรัพย์สิน เพื่อเป็นประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดตามตารางรายการด้านล่างที่เป็นสามยทรัพย์สิน โดยอนุญาตให้ที่ดินสามยทรัพย์สินใช้ที่ดินภาระทรัพย์สินเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ</p> <table border="1" data-bbox="576 412 1437 916"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>ภาระทรัพย์สิน</th> <th>สามยทรัพย์สิน</th> <th>สถานที่ตั้ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>เลขที่ดิน 148 ฉ.11518</td> <td>เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793</td> <td>ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>เลขที่ดิน 405 ฉ.103929</td> <td>เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793</td> <td>ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	ภาระทรัพย์สิน	สามยทรัพย์สิน	สถานที่ตั้ง	1	เลขที่ดิน 148 ฉ.11518	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	2	เลขที่ดิน 405 ฉ.103929	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลำดับที่	ภาระทรัพย์สิน	สามยทรัพย์สิน	สถานที่ตั้ง										
1	เลขที่ดิน 148 ฉ.11518	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ										
2	เลขที่ดิน 405 ฉ.103929	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ										

\* บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ถนนกิ่งแก้ว ตำบล ราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่กองทุนรวม ก่อนหรือภายในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า

(3) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการถนนกิ่งแก้ว

ผู้จะขาย	บริษัท โทเทิล อินดัสตรีล เซอร์วิส จำกัด
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสตรีล อินเวสเมนต์
อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่โฉนดสิทธิการเช่าในโครงการถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชานาเวหะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ราคาที่จะซื้อขาย	<p>(ก) คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายในราคา 265,000,000 บาท</p> <p>(ข) ราคาทรัพย์สินตามสัญญาอาจมีการปรับเปลี่ยนโดยการตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาในกรณีที่จะมีการซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายเฉพาะบางส่วน</p>
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	<p>ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(ก) ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการส่งมอบการครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมดในสภาพดี ไม่ชำรุด บกพร่อง เสียหาย สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมดให้กับผู้จะซื้อ</p> <p>(ข) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>เหตุผิคนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงในกรณี ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ที่ดินที่จะโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายด้อยค่าลงหรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกไม่ว่าด้วยสาเหตุใด</p> <p>(ง) ผู้จะขายไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้จะซื้อได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการถนนกิ่งแก้ว</p> <p>(จ) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ฉ) สัญญาจะซื้อจะขายและโอนสิทธิการเช่าทั้งสองโครงการฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับถูกยกเลิก</p>
<p>ผลของการผิคนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ส่งมอบการครอบครอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงชำระค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้จะซื้อ และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะซื้อได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จ่ายไปจริง (actual cost) เนื่องจากการดำเนินการเพื่อการจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายของตนให้แก่ผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้ออาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นออกจากราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายที่จะต้องชำระให้ผู้จะขาย</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายทั้งหมด หากผู้จะซื้อได้ตรองจ่ายเงินดังกล่าวแทนผู้จะขายไปก่อน ให้ผู้จะขายรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 3 วันทำการนับแต่ได้รู้หรือควรรู้ถึงการจ่ายเงินนั้น</p>
<p>ภาระจำยอม*</p>	<p>ในส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว ตำบล ราชาทวีระ อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้จะโอนจะต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดที่ดินดังมีรายการตามตารางด้านล่างเป็นภาระทรัพย์สิน เพื่อเป็นประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดตามตารางรายการด้านล่างที่เป็นสามยทรัพย์สิน โดยอนุญาตให้ที่ดินสามยทรัพย์สินใช้ที่ดินภาระทรัพย์สินเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ</p>

ภาระจำยอม* (ต่อ)	ลำดับที่	การยทรัพย์	สามยทรัพย์	สถานที่ตั้ง
	1	เลขที่ดิน 148 ฉ.11518	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
	2	เลขที่ดิน 405 ฉ.103929	เลขที่ 413 ฉ.104786, เลขที่ 414 ฉ.104787, เลขที่ 415 ฉ.104788, เลขที่ 419 ฉ.104792 และ เลขที่ 420 ฉ.104793	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

\* บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่กองทุนรวม ก่อนหรือภายในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า

(4) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทุน) และ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน</li> <li>2. นอกเหนือจากหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนจะตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการและ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าว กองทุนสามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้</li> </ol>

<p>ค่าตอบแทน</p>	<p>กองทุนตกลงชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับในอัตราดังต่อไปนี้</p> <p>1. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="579 353 1431 663"> <thead> <tr> <th rowspan="2">รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิเบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*</th> <th colspan="5">ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)</th> </tr> <tr> <th>ปีที่ 1</th> <th>ปีที่ 2</th> <th>ปีที่ 3</th> <th>ปีที่ 4</th> <th>ปีที่ 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Year</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>95-100%</td> <td>1.7500</td> <td>1.8025</td> <td>1.8566</td> <td>7.5000</td> <td>7.7250</td> </tr> <tr> <td>90 to &lt;95%</td> <td>1.6500</td> <td>1.6995</td> <td>1.7505</td> <td>7.0000</td> <td>7.2100</td> </tr> <tr> <td>&lt;90%</td> <td>1.5000</td> <td>1.5450</td> <td>1.5914</td> <td>6.5000</td> <td>6.6950</td> </tr> </tbody> </table> <p>* รายได้ค่าเช่า หมายถึง รายได้ที่กองทุนได้รับจากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในส่วนของค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละรอบปีบัญชี</p> <p>* รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิเบื้องต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าหักค่านายหน้าค่าซ่อมแซมบำรุงอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ (ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารทรัพย์สิน แต่ไม่รวมถึงค่าบริหารจัดการกองทุน)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) รวมสูงสุดจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี</p> <p>2. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับโรงงานที่ว่างลงซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ในอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ของโรงงานดังกล่าว กรณีที่สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ จะได้รับการปรับลดจากอัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>3. ในกรณีต่อสัญญา ค่านายหน้าในการต่อสัญญาสำหรับโรงงานซึ่งมีระยะเวลาการต่อสัญญาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ในอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ของโรงงานดังกล่าว กรณีที่สัญญาเช่าที่ต่อสัญญามีระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าในการต่อสัญญาจะได้รับการปรับลดจากอัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าจริง</p> <p>4. ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตามโครงการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าการซื้อขายหรือการโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สินตามโครงการ (ยกเว้นกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p>	รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิเบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)					ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	Year						95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250	90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100	<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950
รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิเบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า*	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)																																			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5																															
Year																																				
95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250																															
90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100																															
<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950																															
<p>ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การติดต่อหรือให้ข้อมูลต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทุน และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุน โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p>																																			

<p>ข้อตกลงการกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรือละเว้นการกระทำใดๆ ของกองทุนอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว เพื่อให้กองทุนทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงวางหนังสือค้ำประกันธนาคารเพิ่มเติมในวงเงินจำนวน 500,000 บาท มอบให้แก่กองทุน ในวันที่กองทุนเข้าลงทุนส่วนเพิ่มทุน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้</p> <p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดสรรพื้นที่สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นโครงการ และส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ และ/หรือ มีสิทธิการเช่า ด้วยความสุจริตและเป็นธรรม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกระทำโดยวางอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมและสุจริต ไม่กระทำการใดๆ ที่วิญญูชนในภาวะเช่นนั้นอาจคาดเห็นหรือเล็งเห็นได้ว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำอย่างเป็นคู่แข่งกับธุรกิจของกองทุน หรือจำกัด หรือตัดโอกาสทางธุรกิจของกองทุน ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ตาม</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 5 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p> <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาข้างต้นและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนอาจพิจารณาต่ออายุสัญญานี้ตามข้อกำหนดเงื่อนไขหลักเกณฑ์และค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญานี้สามารถยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>(ก) กองทุนเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

(5) สรุปสาระสำคัญของสัญญาข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทุน), บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (ทีเอฟดี) และ บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (โทเทิล)
ข้อตกลงกระทำการของทีเอฟดี และ โทเทิลเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของกองทุน ในสัญญาเช่าที่ดินของฮวบแชนม์ กรณีโครงการกิ้งแก้ว ภูเก็ต	กรณีที่ที่ดินโครงการกิ้งแก้วภูเก็ต ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด โทเทิล และ ทีเอฟดีตกลงร่วมกันและแทนกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่กองทุน ทั้งนี้ หากการเวนคืนดังกล่าวมีผลทำให้กองทุนหรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินของโทเทิลใดๆ ทีเอฟดีตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่เดิมก่อนการเวนคืน โดยมีความคุณภาพการใช้งานที่ดี เทียบเท่าหรือดีกว่าทรัพย์สินของโทเทิลที่มีอยู่เดิมก่อนการเวนคืนให้แก่กองทุนด้วย ค่าใช้จ่ายของทีเอฟดี และเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง
ข้อตกลงเรื่องการชดเชยรายได้สำหรับ โรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่าและ บริการ หรือเหลือระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการน้อยกว่า หรือเท่ากับ 6 เดือนนับแต่วันที่กองทุน เข้าลงทุนในทรัพย์สินของ ทีเอฟดี ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี	ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรกนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินของทีเอฟดี ทีเอฟดีตกลงว่าหากทรัพย์สินของทีเอฟดีแปลงใด ก) ไม่มีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย หรือ ข) มีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่ทีเอฟดีได้ทำกับผู้เช่ารายย่อยและโอนสิทธิมา ให้กองทุน แต่เหลือระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินของทีเอฟดี ทีเอฟดีตกลงรับผิดชอบชำระค่าเช่า[และค่าบริการ]สำหรับทรัพย์สินของทีเอฟดี เฉพาะ ส่วนที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อยหรือส่วนที่ระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่มี ระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนดังกล่าวสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี) ในอัตรา 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยชำระให้แก่กองทุนล่วงหน้าเป็นรายเดือน พร้อมทั้งชำระ ค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของทีเอฟดี เฉพาะส่วนที่ไม่มีผู้เช่า หรือส่วนที่ ระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่มีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนดังกล่าวสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หากมี) ตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตามปกติถือเป็นหน้าที่ของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญา บริการ จนกว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาเช่า[และสัญญาบริการ] กับกองทุนเป็น ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีในอัตราค่าเช่า [และค่าบริการ] ไม่ต่ำกว่า 200 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน



<p>ข้อตกลงเรื่องการชดเชยรายได้สำหรับ โรงงานแปลงที่ไม่มีสัญญาเช่าและ บริการ หรือเหลือระยะเวลาในสัญญา เช่า และ/หรือ สัญญาบริการน้อยกว่า หรือเท่ากับ 6 เดือนนับแต่วันที่กองทุน เข้าลงทุนในทรัพย์สินของทีเอฟดี ในโครงการกึ่งแก้ว</p>	<p>ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรกนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินของทีเอฟดี ทีเอฟดี ตกลงว่าหากทรัพย์สินของทีเอฟดี แปลงใด</p> <p>ก) ไม่มีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย หรือ</p> <p>ข) มีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่ทีเอฟดีได้ทำกับผู้เช่ารายย่อยและโอนสิทธิ ให้กองทุน แต่เหลือระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนนับแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินของทีเอฟดี</p> <p>ทีเอฟดีตกลงรับผิดชอบชำระค่าเช่า [และค่าบริการ] สำหรับทรัพย์สินของทีเอฟดี เฉพาะ ส่วนที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อยหรือส่วนที่ระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่มี ระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนดังกล่าวสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี) ในอัตรา 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยชำระให้แก่กองทุนล่วงหน้าเป็นรายเดือน พร้อมทั้งชำระ ค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของทีเอฟดี เฉพาะส่วนที่ไม่มีผู้เช่า หรือส่วนที่ ระยะเวลาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่มีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 6 เดือนดังกล่าวสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หากมี) ตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ตามปกติถือเป็นหน้าที่ของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ จนกว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาเช่า[และสัญญา บริการ]กับกองทุน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีในอัตราค่าเช่า [และค่าบริการ] ไม่น้อย กว่า 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>
--	---

3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และกองทุนรวมมีนโยบายการกู้ยืม หรือไม่ อย่างไร

- บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยนำพื้นที่โรงงานทั้งหมดออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบกิจการ โดยบริษัทจัดการจะแต่งตั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งมีระยะเวลาการจ้างบริหารทรัพย์สิน 5 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่โรงงานที่กองทุนรวมจะลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเบื้องต้นบริษัทจัดการได้กำหนดขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ
2. ดำเนินการจัดสรรการใช้สอยพื้นที่ภายในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อนำออกเสนอให้เช่าแก่ผู้เช่า และ/หรือ จัดหาหรือแนะนำผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตลอดจนจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าทดแทนหรือเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารจัดการมีพื้นที่ว่างหรือไม่มีผู้เช่าเข้าใช้สอยพื้นที่นั้นๆ แล้ว
3. ปฏิบัติงานด้านธุรการและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์กองทุนรวม ตลอดจนจัดให้มีการดูแล ตรวจสอบ ขอความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต่ออายุใบอนุญาตหรือเอกสารใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ ตลอดจนชำระค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

4. ดูแลความเรียบร้อย ความสะอาด และความปลอดภัยของทรัพย์สิน ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในนามกองทุนรวม
5. ติดตามการชำระค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าในทรัพย์สิน ตามวิธีการ เงื่อนไข และระยะเวลาที่กองทุนกำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งสัญญาการให้บริการ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิเช่น การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ เบื้องต้นส่วนใหญ่จะเป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำ และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น โดยการทำสัญญาดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว

- นโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมขึ้นเพื่อช่วยทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้รายได้สุทธิจากการให้เช่าโรงงานให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม โดยมีหลักการบริหาร ดังนี้

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

#### อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเบื้องต้นกองทุนรวมจะทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 5 ปี โดย บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตรา ดังต่อไปนี้

รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิ เบื้องต้น/รายได้ค่าเช่า	ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (บาท/ตรม./เดือน)				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
Year					
95-100%	1.7500	1.8025	1.8566	7.5000	7.7250
90 to <95%	1.6500	1.6995	1.7505	7.0000	7.2100
<90%	1.5000	1.5450	1.5914	6.5000	6.6950

จากตารางข้างต้นกองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมว่าจ้างให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพยายามเพิ่มรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายให้แก่กองทุน โดยอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนดไว้นั้นถูกคำนวณในรูปของค่าจ้างที่คิดเป็นบาท/ตารางเมตร/เดือน โดยจำนวนพื้นที่ตารางเมตรที่ถูกนำมาใช้คำนวณในที่นี้คือ พื้นที่เช่าสุทธิ หรือ Net Rentable Area (NRA) ของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดข้างต้นนั้นเป็นอัตราค่าบริการที่เหมาะสม เพราะมีค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญา 5 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.07 ของรายได้รวม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราราคาตลาดแล้วจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 4 ของรายได้รวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างระมัดระวัง แต่ก็อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าได้ แต่อย่างไรก็ตาม ความต้องการของผู้เช่าก็มีความแตกต่างกันในการเลือกโรงงาน เช่น พื้นที่เช่า คุณลักษณะของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าวไม่เหมือนกัน เป็นต้น รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาตลาด ซึ่งปัจจัยข้างต้นอาจสรุปได้ว่า ผู้เช่าจะเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก ดังนั้น จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารจัดการต่าง

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากการลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) ของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อในส่วนของบริษัทสินที่เพิ่มทุน ในขณะเดียวกัน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็ยังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินในนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/โครงการและเป็นโครงการเดียวกันกับกองทุน นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้เสนอขายทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ด้วย ซึ่งบทบาทต่างๆ ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ที่มีต่อกองทุนรวมอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกทรัพย์สินมาเสนอขายให้กับกองทุน และการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อทรัพย์สิน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

ในการเลือกซื้อทรัพย์สินบริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรืออาคารพาณิชย์ - สำนักงานให้เช่า (โรงงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 7 โรง และอาคารพาณิชย์-สำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จ จำนวน 17 หลัง) และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขให้สิทธิผู้เช่าขอซื้ออาคารดังกล่าวได้ (Option to buy)

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

นอกจากการกำหนดหลักเกณฑ์ในด้านการเลือกซื้อทรัพย์สิน และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นแล้ว อาคารโรงงานแต่ละหลังของกองทุน และของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็มีความแตกต่างกันทั้งในเรื่องของคุณลักษณะและทำเลที่ตั้งของแต่ละอาคารในนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและโครงการ รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่าซึ่งอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในแต่ละนิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและโครงการจะถูกกำหนดขึ้นจากอัตราค่าเช่าตลาด (Market rent rate) ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกอาคารโรงงานตามความต้องการของตน

นอกจากนี้ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน และ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจในการสร้างรายได้เพิ่มและลดค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างเต็มประสิทธิภาพ

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

#### 4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร

##### 1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจ

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

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

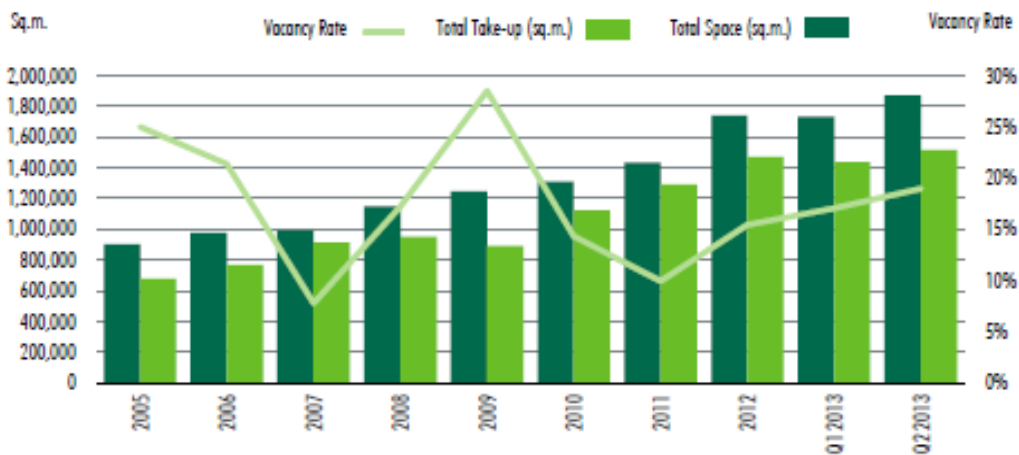
##### 2. แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม

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

ในส่วนของอุปสงค์สำหรับพื้นที่ภาคอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในทิศทางบวก โดยเฉพาะในพื้นที่ทางโดยรอบกรุงเทพมหานคร พื้นที่แถบปราจีนบุรี 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

Figure 2: Total Supply of RBFs, 2005-Q2 2013



ที่มา : CBRE Thailand

ผู้ประกอบการ/เจ้าของ/กองทุน	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย Q4 ปี 2555 (บาท/ตรม./เดือน)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย Q2 ปี 2556 (บาท/ตรม./เดือน)
บริษัท ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) / TFUND	170 - 230	170 - 230
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	180 - 200	180 - 205
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียลปาร์ค จำกัด	200	200
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	210	230
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	220	305*

หมายเหตุ : \* ราคาเสนอดังกล่าว เป็นราคาคาดการณ์สำหรับทรัพย์สินที่จะพัฒนาเข้ามาใหม่ในอนาคต

ที่มา : CBRE Research

### 3. แนวคิด อุปทาน อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขันโรงงานมาตรฐานให้เช่า

#### 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 สวนอุตสาหกรรมบึงทองอินดัสเทรียลปาร์ค จำกัด หากมีผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด

## 5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว และหากในช่วงเวลาใดที่อาคารแห่งใดแห่งหนึ่งไม่มีการเช่า บริษัทจัดการจะเป็นผู้จัดหาการประกันภัยนั้นเอง นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบแทน

อย่างไรก็ตาม มีความเสียหายที่รุนแรงหลายประเภทซึ่งไม่สามารถทำประกันภัยได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในระดับหนึ่ง ตัวอย่างของเหตุการณ์ดังกล่าว ได้แก่ สงคราม การก่อการร้าย ภัยพิบัติ และมลภาวะหรือปัญหาสิ่งแวดล้อมบางประการ



6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคารโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ ไม่มีการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ แต่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินเฉพาะที่โครงการถนนกิ่งแก้วเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินโดยตรง ดังนั้นกองทุนจึงไม่มีผลกระทบดังกล่าว

สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เนื้อที่รวม 29 ไร่ 1 งาน 46.09 ตารางวา นั้น กองทุนมีการแบ่งสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมทำสัญญาเช่ากับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เนื้อที่ 28 ไร่ 66.09 ตารางวา สัญญาฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าช่วงอายุคงเหลือประมาณ 6 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561) เนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา โดยทั้ง 2 สัญญาจะทำการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ เฉพาะการลงทุนในส่วนของที่ดิน เนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังนั้น เนื่องจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าวของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทุนรวมได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลทำให้กองทุนรวมสูญเสียสิทธิในการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นประกันความเสี่ยงดังกล่าว คือ ในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าช่วงกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561) นั้น กองทุนมีแผนที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงให้เท่ากับการหมดอายุสัญญาเช่ากับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (วันที่ 23 มิถุนายน 2576) โดยในสัญญาเช่าช่วงได้ระบุไว้ว่าในปีสุดท้ายก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าที่ระบุข้างต้นแล้ว การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้คำมั่นต่อกองทุนรวมว่ามีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยให้กองทุนรวมแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุเป็นลายลักษณ์อักษรต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยทราบ อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าช่วงได้ บริษัท ไทยพัฒนาอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 10,000,000 บาท

อนึ่ง ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 80 ตารางวาข้างต้น เป็นส่วนหนึ่งของอาคารโรงงานและถนนที่ใช้สำหรับทางเข้า-ออกด้านหลังของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และหากกองทุนไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงดังกล่าว กองทุนก็จะทำการรื้อถอนอาคารบางส่วนและคืนพื้นที่ดังกล่าวให้กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยกองทุนจะได้รับเงินชดเชยจำนวน 10,000,000 บาท จากบริษัท ไทยพัฒนาอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม กองทุนก็ยังคงมีสิทธิที่จะใช้เส้นทางเข้า-ออกดังกล่าวได้ต่อไป

7. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน), บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด, เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์-สำนักงานในโครงการถนนกิ่งแก้ว และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงมีโอกาสที่จะได้รับกำไรจากการขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



## 9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

- ความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความไม่มั่นคงทางการเมือง

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลกอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการบางรายที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมหรืออาจยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทุนรวม นอกจากนี้ ความไม่มั่นคงทางการเมืองของประเทศไทยและประเทศในภูมิภาค อาจส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ซึ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศนี้จะเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

- ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของอาคาร/โรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นคงทางการเมือง

## 10. บริษัทจัดการ ผู้บริหารของบริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

1. กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในที่ดินและอาคารโรงงาน/อาคารพาณิชย์ - สำนักงานต่างๆ ตามที่ปรากฏในตารางสรุปรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งมีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม ตามลำดับ

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทุนรวมจะมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน แต่สำหรับการจัดหาผู้เช่าสำหรับอาคารที่ว่างลง กองทุนรวมมีนโยบายที่จะกระจายและปรับปรุงข้อมูลสถานะของการเช่าให้แก่บริษัทตัวแทน นายหน้าต่างๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละกลุ่มลูกค้าให้ทราบข้อมูลเป็นระยะๆ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมมากขึ้น โดยที่บริษัทจัดการไม่ต้องพึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงอย่างเดียว

3. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อาจลงทุนในหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## 11. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกัน หรือไม่ อย่างไร

ไม่มีการประกันรายได้

## 12. กองทุนรวมนี้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลอย่างไร

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาและการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

หากคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นกลุ่มบุคคลที่เป็นบุคคล ตามข้อ 14 (1) (ก) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน.25/2552 บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2. ในกรณีที่มิกลุ่มบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นบุคคล ตามข้อ 14 (1) (ก) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน.25/2552 ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าว ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่มิบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายรับหน่วยลงทุนดังกล่าว ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

4. บริษัทจัดการจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามเงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3.

สำหรับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด บริษัทจัดการจะยกให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน

5. บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการทุกแห่ง
3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

6. บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

### 13. จุดเด่นในการลงทุน (Investment Highlight) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีอะไรบ้าง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีจุดเด่นน่าสนใจ ดังนี้

- เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมจากทางภาครัฐ

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินอีก 24 หลัง (โรงงาน 7 โรง และอาคารพาณิชย์ - สำนักงาน 17 หลัง) พื้นที่ให้เช่ารวม 30,004 ตารางเมตร ตั้งอยู่พื้นที่ 2 แห่งในประเทศไทย ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที และโครงการถนนกิ่งแก้ว โดยนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ซึ่งกำหนดให้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมต้องจัดหาระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐานให้แก่ผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ กนอ. ยังได้ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตให้บริษัทต่างประเทศครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และผ่อนผันกฎและข้อบังคับการอนุมัติต่างๆ โดยสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะมีอยู่เฉพาะที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม และขึ้นอยู่กับนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งนั้นๆ ด้วยปัจจัยข้างต้นจึงเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้เช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งจะต่อสัญญาเช่าโรงงานที่นิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ดังกล่าว

- อสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเช่าสูง และมีผลการดำเนินการที่ดี

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดดำเนินการแล้วนั้น มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 97.24 ซึ่งที่ผ่านมาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีผลการดำเนินการอยู่ในระดับที่ดีมาโดยตลอด และหากพิจารณาถึงอัตราการเช่าในช่วง 3 ปีย้อนหลังล่าสุด จะเห็นว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยจะสูงถึงร้อยละ 95 โดยผู้เช่าที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีอายุคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 1.6 ปี ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จะทำการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ได้ลงทุนติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการประกอบกิจการซึ่งจะมีต้นทุนสูงในการเคลื่อนย้าย อีกทั้งผู้เช่ายังคงต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐมีให้กับนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเหล่านั้นต่อไป

- ผู้เช่ารายย่อยมีศักยภาพและมีความหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี นอกจากจะมีปัจจัยสนับสนุนในด้านของอัตราการเช่าและผลการดำเนินงานที่ดีแล้ว กลุ่มลูกค้าหรือผู้เช่าก็นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพและมีความหลากหลายทั้งในแง่ของสัญชาติ และประเภทของธุรกิจ ซึ่งหากพิจารณาด้านสัญชาติจะพบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นรองรับความต้องการของลูกค้าได้จากหลากหลายประเทศ โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนเกือบครึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าที่ผสมผสานจากหลายประเทศ สำหรับประเทศที่เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักคือ กลุ่มบริษัทญี่ปุ่น ซึ่งเป็นกลุ่มอุปสงค์หลักของภาคธุรกิจนี้ และกลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับรองลงมา คือ กลุ่มบริษัทไทย ส่วนในแง่ของประเภทธุรกิจ กลุ่มผู้เช่าหลักก็คือกลุ่มขนส่งและคลังสินค้า (หรือโลจิสติกส์) ซึ่งเป็นผลมาจากทำเลที่ตั้งของ

ทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่เป้าหมายที่ใกล้เคียงกับเส้นทางขนส่งหลัก ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือแหลมฉบัง และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ด้วยศักยภาพและความหลากหลายในกลุ่มผู้เช่าดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงความโดดเด่นของทรัพย์สินทั้งในแง่ของคุณภาพ ทำเลที่ตั้ง และศักยภาพในการสร้างรายได้

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ที่ยาวนานและมีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงงานให้เช่า

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า โดยบริษัทจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ.2520 มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูป เพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต่างๆ และมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์กว่า 35 ปี โดยในปี พ.ศ.2534 บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน (Listed Company) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2537

ปัจจุบันบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) มีที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการมากมาย ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน) จังหวัดชลบุรี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี อาคารคลังสินค้ากึ่งแก้ว จังหวัดสมุทรปราการ นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี จังหวัดฉะเชิงเทรา นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี จังหวัดปทุมธานี นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

- โอกาสในการเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทโรงงานให้เช่า

เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมเริ่มมีการฟื้นตัว ประกอบกับทิศทางธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความต้องการสูง และมีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ดี แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่ดีขึ้นสำหรับภาคธุรกิจนี้ อีกทั้ง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งมีแผนการขยายโครงการและพัฒนาพื้นที่อื่นของบริษัท เพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอนาคต นอกจากนี้กองทุนรวมยังมีโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมของบริษัทอื่นๆ ด้วยเช่นเดียวกัน

- ความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม

- นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี

- ✓ อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
- ✓ อยู่ใกล้โรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ ซึ่งจะดึงดูดผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้มาอยู่บริเวณนี้
- ✓ ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีมีพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Freetrade Zone) เป็นพื้นที่ที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่บริษัทต่างๆ ที่ผลิตเพื่อส่งออก และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone)
- ✓ มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ

- โครงการถนนกึ่งแก้ว

- ✓ อยู่ติดกับสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งสินค้าในภูมิภาคอาเซียน
- ✓ อยู่ใกล้แหล่งแรงงานขนาดใหญ่
- ✓ อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และมีอุปสงค์ในการใช้พื้นที่สูง

## ข้อมูลที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายเป็นเท่าไร

A: ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ เท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย

Q: มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้เป็นเท่าไร

A: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ 0.7732 หน่วยลงทุนใหม่ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

Q: วิธีการสั่งซื้อหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้เป็นอย่างไร

A: สำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเสนอขาย ระหว่างวันที่ 25 – 27 พฤศจิกายน 2556 ในระหว่างเวลาทำการ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บุคคลในวงจำกัด และบุคคลทั่วไป โดยผู้ลงทุนสามารถซื้อหน่วยลงทุนโดยจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

- สำนักงานใหญ่เลขที่ 199 อาคารคอลลีนทาวเวอร์ 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

### สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบในการเพิ่มทุนและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทุกวันทำการ ในระหว่างเวลาทำการ โดยช่วงระยะเวลาในการจองซื้อจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

### สำหรับบุคคลในวงจำกัด หรือ สำหรับบุคคลทั่วไป

ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลโครงการ ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ทุกวันทำการ ในระหว่างเวลาทำการ โดยช่วงระยะเวลาในการจองซื้อจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

## วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 75,000,000 หน่วย ราคาหน่วยละ 10 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### ส่วนที่ 1: สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering)

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดต่อไป โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อ หน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุน คงเหลือดังกล่าว เพื่อเสนอขายต่อผู้จองซื้อให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ภายใต้วิธีการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ในส่วนที่ 2

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิจะต้องแสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมดทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม ภายหลังจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้อนุมัติ การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

### วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนตาม หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าว ภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในวันที่ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

(3) บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ สถานที่ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ฝากหน่วยลงทุนไว้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามข้อมูลที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียน

### ส่วนที่ 2: สำหรับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือสำหรับบุคคลทั่วไป (Public Offering)

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือสำหรับบุคคลทั่วไป (Public Offering) ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง



## วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับบุคคลในวงจำกัด หรือ สำหรับบุคคลทั่วไป

(1) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุน ไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)

(2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

(3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คน ถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อเหล่านั้นเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

(4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ:

- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ

- ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนเอง

**Q: ท่านสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร**

A: (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

### สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการจัดซื้อภายในวันที่จองซื้อเท่านั้น โดยเช็คหรือดราฟท์ดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน หนังสือแจ้งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม พร้อมกับหลักฐานการโอนเงิน เช็ค ดราฟต์ มาที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ระหว่างวันและเวลาที่เปิดเสนอขายหน่วยลงทุน

เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรรคิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว



## สำหรับบุคคลในวงจำกัด หรือ สำหรับบุคคลทั่วไป

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในเขตหักบัญชีเดียวกันกับสำนักงานที่รับการจองซื้อภายในวันที่จองซื้อเท่านั้น โดยเช็คหรือดราฟท์ดังกล่าวจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนต้องส่งใบคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน พร้อมกับหลักฐานการโอนเงิน เช็ค ดราฟท์ มาที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ระหว่างวันและเวลาที่เปิดเสนอขายหน่วยลงทุน

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

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

(4) ผู้จองซื้อที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้

(5) บริษัทจัดการจะนำเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับจากผู้จองซื้อเข้า “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี” ซึ่งเป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการได้เปิดไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์และธนาคารพาณิชย์อื่นภายในระยะเวลาเสนอขายครั้งแรกหรือไม่เกินกว่า 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายครั้งแรก

(6) หากผู้ลงทุนต้องการขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเพื่อจองซื้อกองทุนนี้ ผู้ลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 1 วันก่อนวันสุดท้ายของการเปิดเสนอขาย

## **Q: การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร**

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย (ถ้ามี) ได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

## วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวน 75,000,000 หน่วย ออกเป็น 2 ส่วน ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1:** บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ณ วันปิดสมุดทะเบียนซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดต่อไป ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ทั้งหมดเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามสัดส่วนที่กำหนดไม่สามารถกระทำได้หรือกรณีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลง โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

(2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขาย ตามข้อ (1) หรือ (2) ข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวเพื่อเสนอขายต่อผู้จองซื้อให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในส่วนที่ 2 ภายใต้วิธีการตามที่เห็นสมควร

อนึ่ง ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเกินสิทธิ แสดงความจำนงในการจองซื้อเกินสิทธิพร้อมกับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อทั้งหมดทั้งจำนวนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร คิดเป็นมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป อาจชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินสิทธิดังกล่าวภายหลังจากได้ทราบผลของการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะได้รับในส่วนที่จองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

**ส่วนที่ 2:** บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ลงทุนในส่วนที่ 1 ทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนดังกล่าว ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่มีปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 เป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อในส่วนที่ 2 ในแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อดังกล่าว

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ หากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าความต้องการของการลงทุนในหน่วยลงทุนในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการของสวสลิทิจิจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หากในกรณีที่มีปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไปเป็นจำนวนมากจนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อได้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปในแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ลงทุนทั่วไปแต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ

**Q: กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่ อย่างไร**

**A:** ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ดังนี้

1. จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ยกเว้นเป็นกรณี ดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

2. จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

**Q:** ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง

**A:** 1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลที่ร้ายกเว้น บริษัทจัดการจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

3. ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนแต่ทั้งนี้ ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ตามข้อ 1. โดยอนุโลม

5. การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามข้อ 1. ถึงข้อ 4. ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กํากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

6. เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 1 (3) ข้อ 2 (3) และข้อ 4 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผล ส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัท จัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดย ไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

7. ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับ บุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือ หน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจเพิกถอนการอนุมัติ ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

**Q: กองทุนรวมจะต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไร**

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

**Q: ในกรณีปกติ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร**

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้น มีสภาพคล่อง ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วย ลงทุนขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อ มา หรือในบางช่วงเวลาหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้ เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการในฐานะนายทะเบียนหน่วยลงทุนจึงมีขั้นตอนการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ให้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินสัดส่วนดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนต่างด้าวที่จะซื้อขายหน่วยลงทุนจะมีขั้นตอนและอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ มากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถสอบถามข้อมูลดังกล่าวได้จากบริษัทจัดการ

**Q: ท่านจะทราบมูลค่าหน่วยลงทุนของท่านได้อย่างไร**

A: ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุนของวันสุดท้ายของเดือน ได้ที่

- 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 ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 26 อาคารเจซี เควิน ชั้น 10 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

**Q:** ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

**A:** บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด

เลขที่ 216/72 อาคารแอล.พี.เอ็น.ทาวเวอร์ ชั้น 17 ถนนนางลิ้นจี่ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2285-4494 โทรสาร 0-2285-2408

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด

เลขที่ 13 ซอยลาดปลาเค้า 36 ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ 0-2940-4031 โทรสาร 0-2940-4031 ต่อ 12

**Q:** ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมนี้

**A:** นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร หรือ นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล หรือ นายเทอดทอง เทพมังกร หรือ นางสาวชมภูณัฐ แซ่แต่  
บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

เลขที่ 100/19 ชั้น 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020

**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:** ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้ที่

- 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

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะทางการเมืองภายในประเทศเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น แต่การแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่สะสมในหลายปีที่ผ่านมา ทั้งทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจยังคงต้องใช้ระยะเวลาอีกสักกระยะหนึ่ง แต่เศรษฐกิจไทยน่าจะมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวและการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคในประเทศ ตลอดจนการลงทุนภาครัฐในระบบสาธารณสุขของประเทศ เช่น การก่อสร้างรถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง และรถไฟรางคู่ เป็นต้น น่าจะส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและการตัดสินใจเข้าโรงงานของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่กำลังสนใจจะเข้าโรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่สูงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางการเงินของกองทุนรวมส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยปกติผู้เช่าจะจ่ายเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 - 5 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3 - 6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวม



ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและ/หรืออุทกภัย

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย (ภัยน้ำท่วม) ที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทุน ทางด้านฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงาน หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่กองทุนรวมจะลงทุนมีแผนการบริหารจัดการน้ำท่วมที่เข้มแข็ง ยกตัวอย่าง เช่น นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟที มีการสร้างเขื่อนดินล้อมรอบโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีการสร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมสูง 5.5 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางล้อมรอบโครงการ และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังที่มีที่ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลปานกลางค่อนข้างมาก เป็นต้น

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ภายหลังจากการเพิ่มการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า กองทุนรวมจะมีโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 56 โรงงาน ในขณะเดียวกัน บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 7 โรง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2556) โดยที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งจะอยู่ภายใต้การบริหารงานโดย บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมทั้ง 4 แห่ง มีโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าของทั้งกองทุนรวม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด ตั้งอยู่ร่วมกันในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างโรงงานที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของและโรงงานที่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นเจ้าของได้ อย่างไรก็ตาม โรงงานที่ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นเจ้าของกับโรงงานของกองทุนรวมจะมีความแตกต่างกันในเรื่องของพื้นที่เช่า คุณลักษณะของโรงงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าก็เป็นราคาคาดตลาด ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกตามความต้องการ

- ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดินบางส่วน

เนื่องด้วยกรมทางหลวงชนบท ได้มีการประกาศการเวนคืนที่ดินเพื่อขยายถนนทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 กับซอยกาญจนาภิเษก 39 ในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยหน่วยงานของภาครัฐ แต่จะไม่กระทบต่อตัวอาคารพาณิชย์กรรม - สำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุนและใช้หาผลประโยชน์ โดยระยะห่างของแนวเขตทางใหม่ที่ระบุนั้นเป็นเพียงการคาดประมาณซึ่งอ้างอิงจากขอบนอกของผิวถนน ส่วนระยะห่างและพื้นที่ที่จะถูกเวนคืนจริงนั้นจะสามารถทราบได้ต่อเมื่อเจ้าหน้าที่เวนคืนได้ทำการสำรวจจริงวัดอีกครั้ง ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดแนวทางให้บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์-สำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุนจ่ายเงินค่าชดเชยความเสียหายให้แก่กองทุนรวม หากภายใน 23 ปี (ตามสิทธิการเช่าที่ดินที่เหลืออยู่) กองทุนรวมได้รับผลกระทบโดยระยะห่างของถนนและพื้นที่ที่ถูกเวนคืนจริงได้มีการล่วงล้ำเข้าไปถึงตัวอาคารทำให้กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อไป บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด ตกลงที่จะจ่ายเงินค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม

- ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่มีได้ทำประกันภัยไว้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้เข้าจัดทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อสิ่งหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว และหากในช่วงเวลาใดที่โรงงานแห่งใดแห่งหนึ่งไม่มีการเช่า บริษัทจัดการจะเป็นผู้จัดการประกันภัยนั่นเอง นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำประกันภัยนี้ไว้แล้ว บริษัทจัดการจะทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่เกิดจากเหตุการณดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นมาใหม่ได้อีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง 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 ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่ได้เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

- ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุนรวม

- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

- ความเสี่ยงจากการขายหน่วยลงทุนโดยบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในอนาคต

แม้ว่าภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดจำนวน 22,500,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 13.08 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด นับตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวมขึ้น แต่บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก็มีได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงในการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน และมีสิทธิที่จะจำหน่ายหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ ทั้งยังไม่มีหลักประกันใดๆ ว่าบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะไม่ขายหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ ทั้งยังไม่มีหลักประกันว่าความสัมพันธ์เชิงกลยุทธ์ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมจะดำเนินต่อไปในอนาคต การขายหน่วยลงทุนจำนวนดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ในการจำหน่ายหน่วยลงทุนข้างต้น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย

- ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

การลงทุนในรูปแบบของการเช่าที่ดินอาจมีความเสี่ยง ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และความเสี่ยงจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อภาระผูกพันต่อที่ดิน อาทิเช่น ใช้ที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมและไม่สามารถชำระหนี้ได้ เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงข้างต้นนี้อาจมีผลกระทบต่อสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทุนในกรณีของการเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่เป็นการเช่าตรง (ทำสัญญาเช่าโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) และเป็นการเช่าที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุถึงระยะเวลาเช่าอย่างชัดเจนที่หลังโฉนด ซึ่งการเช่าในลักษณะดังกล่าวนี้สิทธิการเช่าจะติดไปกับทรัพย์สิน แม้ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะนำที่ดินไปขายหรือมีการโอนเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปก็ตาม ทั้งนี้ การหมดสิทธิหรือการยกเลิกสิทธิการเช่าสำหรับกรณีนี้จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะกรณีที่มีการเลิกสัญญา หรือการตกลงบอกเลิกสัญญากันเท่านั้น

- ความเสี่ยงจากผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีของ Dilution Effect

บริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีของ Dilution Effect อันประกอบด้วย การลดลงของราคาหน่วยลงทุน (Price Dilution) และการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Control Dilution) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. การลดลงของราคาหน่วยลงทุน (Price Dilution)

เนื่องจากบริษัทจัดการจะทำการจ่ายเงินปันผลระหว่างการก่อนการเพิ่มทุน เพื่อทำการจ่ายกำไรสะสมที่มีอยู่ในกองทุนให้ออกไปให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายเดิมและรายใหม่ไม่มีความได้เปรียบเสียเปรียบในเรื่องของการแบ่งส่วนแบ่งกำไรก่อนการเพิ่มทุน โดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนนั้น บริษัทจัดการจะเสนอขายที่ราคาหน่วยละ 10.00 บาท

สูตรคำนวณ Price Dilution คือ

$$\text{Price Dilution} = (P_o - P_{\text{new}}) / P_o$$

โดยที่  $P_{\text{new}} = (P_o Q_o + P_e Q_e) / (Q_o + Q_e)$

$Q_o =$  จำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 97,000,000 หุ้น

$Q_e =$  จำนวนหน่วยลงทุนใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเท่ากับ 75,000,000 หุ้น

$P_o =$  ราคา NAV หน่วยลงทุนเดิม หลังการจ่ายเงินปันผลระหว่างการก่อนการเพิ่มทุนหรือประมาณเท่ากับหน่วยละ 10.00 บาท

$P_e =$  ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ ซึ่งเท่ากับหน่วยละ 10.00 บาท

จากสูตรการคำนวณจะเห็นว่า Price Dilution เท่ากับร้อยละ 0.00 ซึ่งหมายความว่า การเพิ่มทุนครั้งนี้จะไม่เกิดผลกระทบ Dilution Effect ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

## 2. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Control Dilution)

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะเกิด Control Dilution ตามสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

$$\text{Control Dilution} = 1 - (Q_o / (Q_o + Q_e))$$

โดยที่  $Q_o =$  จำนวนหน่วยลงทุนที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 97,000,000 หุ้น

$Q_e =$  จำนวนหน่วยลงทุนใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเท่ากับ 75,000,000 หุ้น

จากสูตรการคำนวณจะเห็นว่า Control Dilution จะเท่ากับร้อยละ 43.60 ซึ่งหมายความว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่ถือหน่วยลงทุนรวมกันทุกราย (ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน) จะมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนลดลงร้อยละ 43.60 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนคงเหลือเท่ากับร้อยละ 56.40 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน (ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้ใช้สิทธิในการเพิ่มทุนครั้งนี้)

## ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

### ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	พีดาน (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
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม (Incentive fee) รวมสูงสุดจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มี
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ตามที่จ่ายจริง ไม่เกิน 10,000 บาท/ท่าน
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
1. ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท
2. ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	
• กรณีประชาสัมพันธ์รายละเอียดของกองทุนรวมให้ผู้สนใจทราบ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อปีบัญชี ไม่เกิน 3 ล้านบาท/ครั้ง
• กรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของ	
• บริษัทจัดการ	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 0.20 ต่อปี
• ผู้ดูแลผลประโยชน์	ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/วัน (รวมค่าพาหนะแล้ว) และนอกเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในอัตรา 10,000 บาท/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 ผู้สนใจจะลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการในรายละเอียดสามารถขอข้อมูลได้ที่บริษัทจัดการ ผู้สนับสนุนการขายที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ❖ ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) หรือผู้สนับสนุนการขาย
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- ❖ บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้ (สจก.ร. 2/2544)
- ❖ ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ([www.mfcfund.com](http://www.mfcfund.com))

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

### ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของท่านผู้ลงทุน

- (1) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบรายชื่อของบริษัทจัดการทุกแห่งที่ได้มอบหมายให้บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลเป็นตัวแทนสนับสนุนเพื่อทำการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- (2) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับ ชื่อ ที่อยู่ ของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนและตัวแทนสนับสนุน รวมทั้งชื่อ ที่อยู่ และเลขประจำตัวของพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของนิติบุคคลดังกล่าว
- (3) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยลงทุนที่ได้รับคำแนะนำเพื่อซื้อหน่วยลงทุนนั้น ตลอดจนรับทราบคำเตือนและคำอธิบายเกี่ยวกับความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยลงทุน
- (4) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อเท็จจริงที่มีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือต่อการตัดสินใจในการลงทุน
- (5) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ท่านผู้ลงทุนมีสิทธิในการแสดงเจตนาว่าไม่ต้องการรับการติดต่อในลักษณะที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling)
- (7) ท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันมีสิทธิที่จะยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนหรือขายคืนหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการขายโดยผู้ลงทุนมิได้ร้องขอ (cold calling) โดยบริษัทจัดการต้องให้สิทธิท่านผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันในการถอนการแสดงเจตนาเพื่อซื้อหน่วยลงทุนหรือในการขายคืนหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลา ดังต่อไปนี้
  - (1) ในระหว่างการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชนครั้งแรก ผู้ลงทุนมีสิทธิยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน ได้ภายในสองวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการซื้อหน่วยลงทุนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ
  - (2) การขายหน่วยลงทุนของกองทุนเปิดในช่วงระยะเวลาหลังจากการขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก ผู้ลงทุนมีสิทธิขายคืนหน่วยลงทุนได้ภายในสองวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ระบุในใบสั่งซื้อหน่วยลงทุน โดยได้รับคืนตามราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ทำการรับซื้อคืนวันถัดจากวันแสดงเจตนาขายคืนหน่วยลงทุน และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

หากท่านผู้ลงทุนมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวข้างต้น หรือต้องการใช้สิทธิในการสอบถามข้อมูลใดๆ ท่านผู้ลงทุนสามารถสอบถามพนักงานผู้ทำหน้าที่ขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนที่ติดต่อกับท่าน หรือที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) โทร. 0-2649-2000 กด 2 หรือ MFC Contact Center กด 0, Selling Agent Service Center โทร. 0-2649-2191 ถึง 6, สาขาเซ็นทรัล (แจ้งวัฒนะ) โทร. 0-2835-3055-7

### วิธีการรับซื้อหรือเรียนและสถานที่รับซื้อหรือเรียน

ท่านผู้ลงทุนสามารถส่งข้อร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นของท่าน หรือส่งโทรสาร จดหมาย หรือ E-mail มายังบริษัทจัดการผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ตามที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และ E-mail ตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนนี้ โดยแจ้งรายละเอียดข้อร้องเรียน และชื่อของท่านผู้ร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อบริษัทจัดการจะได้สืบหาข้อมูลในเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการยินดีรับฟังความคิดเห็นของท่าน และตอบข้อร้องเรียนของท่านผู้ลงทุนทุกท่าน โดยบริษัทจะทำหนังสือชี้แจงส่งกลับไปยังท่านผู้สอบถามหรือร้องเรียนโดยเร็วที่สุด



## ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

---

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	โทร.	0-2649-2000 กด 2
- MFC Contact Center	โทร.	0-2649-2000 กด 0
- Selling Agent Service	โทร.	0-2649-2191-6
- สาขาเซ็นทรัล (แจ้งวัฒนะ)	โทร.	0-2835-3055-7
- สาขาขอนแก่น	โทร.	043-204-014-16